

Satu Karhu

Asunto-osakeyhtiölain uudistukset

Taloudellinen suunnittelu, toteutuminen & valvonta

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Tradenomi
Liiketalous
Opinnäytetyö
20.1.2012

Tekijä(t) Otsikko Sivumäärä Aika	Satu Karhu Asunto-osakeyhtiölain uudistukset Taloudellinen suunnittelu, toteutuminen ja valvonta 60 sivua + 4 liitettä 20.1.2012
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto	Talous ja rahoitus
Ohjaaja(t)	KTM, lehtori Timo Riikkilä
<p>Asunto-osakeyhtiölaki uudistui 1.7.2010. Opinnäytetyössä esiteltiin uudistuksen menestystekijät ja kompastuskivet taloudellisen toteutumisen näkökulmasta. Asunto-osakeyhtiön taloudelliseen toimintaympäristöön kuuluvat hallitus, osakkeenomistajat, tilin- ja toiminnantarkastajat. Opinnäytetyössä käsiteltävä taloudellinen toteutuminen jakautui kolmeen osa-alueeseen: 1. Taloudellinen suunnittelu hallituksen velvoitteiden korostumisen myötä. 2. Taloudellinen toteutuminen vastikerahoitusperusteisten poikkeuksien myötä. 3. Taloudellinen valvonta maallikkotilintarkastusperinteen poistumisen myötä. Tutkimus toteutettiin viidellä haastattelulla ja kyselylomakkeella. Haastattelujen teemat muodostettiin teoreettisen viitekehyksen pohjalta. Tutkimustulokset sisällytettiin teorian osuuteen korostamaan käytännön merkitystä.</p> <p>Yksi uuden asunto-osakeyhtiölain tarkoituksista on viedä taloyhtiötä hallinnoidumpaan suuntaan, ja se näkyy taloudellisessa suunnittelussa. Taloudellisen suunnittelun tarkoitus on pitää osakkailta perittävä vastike tarkoituksenmukaisella tasolla ja vaihtelut tasaisina. Talousarvion rinnalle on tullut kunnossapitotarveselvitys, mikä on korostanut talousarvion merkitystä. Tutkimuksessa tarkasteltiin pientaloyhtiön hallituksen toimintaa ja vastineeksi hallitusammattilaisen näkökulmaa lain muutoksille.</p> <p>Osakkeenomistajiin kohdistuva muutos näkyy taloudellisessa toteutumisessa kunnossapidon ja muutostöiden osalla. Vastikerahoituksen muutoksen myötä osakkeenomistajien ja taloyhtiön vastuut ovat muuttuneet. Tiedonsaanti ja yhdenvertaisuus ovat korostuneet. Vastuiden tunteminen on olennaista vastikerahoitusperusteen muutoksen ymmärtämisessä, ja vastuut esiteltiin sovellettuna oikeuskäytäntöön. Vastikeperusteiseen rahoitukseen on tullut poikkeamasäännöksiä, joita tarkasteltiin opinnäytetyössä oikeuskäytännön ja haastatteluiden pohjalta.</p> <p>Taloudellisen valvonnan muutos näkyy maallikkotilintarkastuksen muuttumisessa toiminnantarkastukseksi. Tarkoituksena oli selvittää toiminnantarkastusta koskevia uuden asunto-osakeyhtiölain säännöksiä, ja vastineeksi tarkastella toiminnantarkastusta tilintarkastajien näkökulmasta. Tilintarkastajan osuudessa otettiin huomioon hallituksen ja tilintarkastajan yhteistyön toteutuminen.</p>	
Avainsanat	Asunto-osakeyhtiölaki, hallitus, yhtiövastike, osakkeenomistajat

Author(s) Title Number of Pages Date	Satu Karhu The renewed Housing Companies Act Economic planning, fulfillment and auditing 60 pages + 4 appendices 20 January 2012
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Degree Programme in Business and Administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor(s)	Riikkilä Timo, Senior lecturer
<p>The new Housing Companies Act came into effect on 1 July 2010. This thesis gives an insight to the success elements and stumbling blocks of the law from the financial point of view. The main interest groups in the housing finance are the housing company board, the shareholders (apartment owners) and the auditors. This thesis covers three sections: 1. The financial planning from the housing company board point of view. 2. The financing of the costs with maintenance fees and possible changes in maintenance fees according to the renovation needs. 3. Financial auditing since the layman auditing tradition was replaced by professional auditing. The research was based on five interviews and questioner. The questions base on the theoretical framework introduced in the study. The results of the research were used in the analysis of the theoretical material.</p> <p>One of the main targets of the new Housing Companies Act was to enforce the housing companies to become more effective in their administration, which will then show in the financial planning. The purpose of financial planning is to keep the maintenance fees moderate and stable. Now the budget includes renovation needs inspection, which makes the budget even more important. This research analyses housing company board operations in a small housing company. Housing company board professional viewpoint was chosen to support the main viewpoint.</p> <p>The main effect to the shareholders in the change of the housing companies act is in renovation and change construction financing. After the changes in maintenance fees the liabilities of the shareholders and the housing companies have changed. Information access and equality among shareholders are more emphasized. Recognizing the liabilities is an essential part of the understanding of the law changes and the responsibilities will be presented in legal terms. The deviation provisions of the maintenance fees will be based on case law and interviews.</p> <p>The financial auditing change is visible in the layman auditing replacement with operations inspection. This thesis will clarify the new provisions of the law and shows the opinion of the auditors based in interviews.</p>	
Keywords	Housing companies act, housing company board, maintenance fees, shareholders

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimusmenetelmät	2
1.1.1	Haastateltavien profiilit	3
1.1.2	Kysely	4
1.2	Keskeiset käsitteet	5
2	Asunto-osakeyhtiö	7
2.1	Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit	7
2.1.1	Kirjanpito	8
2.1.2	Verotus	9
2.2	Uusi asunto-osakeyhtiölaki	10
3	Toimielimet	12
3.1	Toimivallan jakaantuminen	12
3.2	Yhtiöjärjestys	14
3.3	Yhtiökokous	14
3.4	Isännöitsijä	15
4	Hallitus	16
4.1	Jäsenyys	16
4.2	Vastuu ja tehtävät	17
4.3	Toimivalta	20
4.3.1	Kokoukset	21
4.3.2	Päätöksenteko	22
5	Taloudellinen suunnittelu	23
5.1	Talousarvio	23
5.1.1	Laadinta	24
5.1.2	Seuranta	26
5.1.3	Heikentävät tekijät	26
5.2	Kunnossapitotarveselvitys	27
6	Kunnossapito ja muutostyöt	28
6.1	Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	28

6.2	Yhtiön kunnossapitovastuu	30
6.3	Osakkeenomistajan muutostyöoikeus	31
7	Yhtiövastike	33
7.1	Yhtiövastike	33
7.2	Katettavat menot	34
7.3	Maksuperuste	36
8	Yhtiövastikeperusteen muutos	37
8.1	Kunnossapito ja uudistus	37
8.1.1	Hyvitys	38
8.1.2	Tasajako	39
8.1.3	Maksuperusteen alentaminen	39
8.2	Hissipykälä	40
8.2.1	Hissin jälkiasennuskustannusten jyvittäminen	40
8.2.2	Hissipykälän aikaansaama keskustelu	41
8.3	Huoneiston käytön estyminen	42
8.4	Vastuu vanhan osakkeenomistajan maksulaiminlyönneistä	43
9	Taloudellinen valvonta	43
9.1	Toiminnantarkastus	43
9.2	Toiminnantarkastajan valinta	44
9.2.1	Kelpoisuus	45
9.2.2	Oikeudet ja velvollisuudet	46
9.3	Toiminnantarkastuskertomus	46
9.4	Tilintarkastus	47
9.5	Tilintarkastajan valinta	49
9.5.1	Kelpoisuus ja siirtymäsäännös	50
9.5.2	Oikeudet ja velvollisuudet	51
9.6	Tilintarkastajien kokemuksia tilintarkastusta hankaloittavista tekijöistä	53
10	Yhteenveto	55
	Lähteet	58
	Liitteet	
	Liite 1. Hallitusammattilaisen haastattelurunko	
	Liite 2. Tilintarkastajan haastattelurunko	
	Liite 3. Kysely hallituksen jäsenille	
	Liite 4. Hissin jälkiasennuskustannusten jako	

1 Johdanto

Opinnäytetyöni käsittelee asunto-osakeyhtiölain viimeaikaisia uudistuksia sekä teorian että laadullisen tutkimuksen keinoin. Tutkin lain muutoksen vaikutusta asunto-osakeyhtiön taloudelliseen toteutumiseen hallituksen, osakkeenomistajien ja tilin- sekä toiminnantarkastajien näkökulmasta. Huomioin uudistuksen painoarvon asunto-osakeyhtiölaissa ja korostan uudistuksen menestystekijöitä sekä kompastuskiviä. Aihe on rajattu käsittelemään ainoastaan jo perustettuja asunto-osakeyhtiöitä. Isännöitsijän osuutta sivutaan muutamassa luvussa, mutta pääosin keskityn tutkimaan hallituksen ja osakkeenomistajien toimintaa.

Uuden asunto-osakeyhtiölain tarkoituksena on viedä taloyhtiöitä hallinnoidumpaan suuntaan. Lain muutoksen myötä huolellisuusvelvoite on korostunut ja noussut punaiseksi langaksi hallituksen toiminnassa. Taloudellisen suunnittelun osalla talousarvion rinnalle on noussut kunnossapitotarveselvitys. Kunnossapitotarveselvitys korostaa omalta osaltaan talousarvion merkitystä, ja hallituksen vastuu on sen myötä kasvanut. Hallituksen huolellisuusvelvoitteen merkitys on nostettu uudessa asunto-osakeyhtiölaissa esiin, ja tutkimuksessani selvitän, miten pientaloyhtiön hallitus toimii uuden asunto-osakeyhtiölain alaisena. Vastanäkemykseksi olen valinnut hallitusammattilaisen kommentoimaan, tarkkailevana osapuolena, hallitusten toimintaa.

Kunnossapito ja muutostyöt ovat keskeinen osa uuden asunto-osakeyhtiölain muutoksia. Yhtiön ja osakkeenomistajien vastuut korostuvat. Muuttuneiden vastuiden tunteminen on olennaista yhtiövastikeperusteen poikkeuksien ymmärtämisessä, jotta osakkeenomistaja tietää, mihin hänen rahansa kohdistuvat. Opinnäytetyössäni käsittelem yhtiövastikeperusteen muutoksia taloudellisessa toteutumisessa. Otan huomioon oikeuskäytännön merkityksen sekä olennaisimmat esille nousseet kommentit.

Toiminnan- ja tilintarkastuksen eriyttäminen vaikuttaa ratkaisevasti asunto-osakeyhtiön taloudelliseen valvontaan. Hallituksen taloudellisen suunnittelun näkökulman vastineeksi otan huomioon asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen erikoistuneiden

tilintarkastajien näkökulman toteutuneesta yhteistyöstä sekä sen tuomista haasteista. Maallikkotilintarkastuksen muuttuminen toiminnantarkastukseksi puolestaan korostaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, ja tuon esiin toiminnantarkastuksen mukanaan tuomat haasteet ja mahdollisuudet.

Lainmuutos on astunut voimaan 1.7.2010, joten ilmiö on ajankohtainen ja kiinnostava. Aiheen huomionarvoa korostaa myös se, että asunto-osake on monille koko omaisuuden peruskivi. Tutkimuksellani haluan herättää passiiviset osakkeenomistajat kiinnostumaan taloyhtiön asioista. Siirtymävaihetta on kulunut yli vuosi, joten muutosten vaikutus näkyy jo taloyhtiöissä.

Lähteinä on käytetty alan tunnetuimpia ja uusimpia teoksia, hallituksen esityksistä asunto-osakeosakeyhtiölakiin. Opinnäytetyössäni korostan erityisesti esimerkkien merkitystä lain muutosten ymmärtämisessä. Tutkimukseni pohjautuu kolmeen eri lähtökohtaan: asunto-osakeyhtiölle tuottamaani kyselyyn, haastatteluihin ja oikeuskäytäntöön. Lukijan näkökulmasta teorian ymmärtämisen kannalta onkin erityisen tärkeää tuoda käytäntöä teorian tueksi.

1.1 Tutkimusmenetelmät

Asunto-osakeyhtiölain uudistuksia käsitellään laadullisen tutkimusmenetelmän keinoin. Tutkimus on toteutettu haastatteluilla ja kyselyillä. Tutkin jokaista osa-aluetta olennaisten tekijöiden näkökulmasta. Keräsin informaatiota myös osallistumalla Kiinteistö 11 -messuille, joissa pääsin kuuntelemaan ammattilaisten luentoja ja mielipiteitä asunto-osakeyhtiölaista sekä keskustelemaan heidän kanssaan. Lukemisen helpottamiseksi tutkimusta ja teoriaa ei ole erotettu toisistaan vaan tutkimustulokset on sisällytetty teorian osuuteen. Empiirisen osan yhdistäminen teoriaan tuo myös käytännön näkökulmaa uudistuksiin.

Haastateltavien valinnassa kiinnitin erityishuomiota heidän ammattitaitoonsa ja alan tuntemukseensa. Pohjatyönä tutustuin haastateltavien julkaisuihin ja työhistoriaan. Hallituksen näkökulman edustajaksi valitsin ekonomi Juhani Siikalan, joka on myös yksi Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat Ry:n perustajista. Tilintarkastajien haastattelujen tarkoitus on puolestaan tuoda ammattilaisen näkökulmaa vastineeksi hallituksen työskentelylle. Huolellisesti valitut haastateltavat koostuvat revisioneuvos

Reijo Peltolasta, HTM-tilintarkastaja Ilkka OT Tähtisestä ja Tiliextra Oy:n HTM-tilintarkastajista Susanna Aholasta ja Matti A. Mäkisestä. Tähtisen, Aholan ja Mäkisen haastattelut suoritin henkilökohtaisesti ja Peltolan sekä Siikalan haastattelut puolestaan sähköisesti. Haastattelut olivat puolistrukturoituja eli kysymykset perustuivat teoreettisen viitekehyksen teemoihin. Hallitusammattilaisen Juhani Siikalan haastattelurunko on liitteenä 1 ja tilintarkastajien haastattelurunko liitteenä 2. Tilintarkastajien haastattelurungon toinen osuus on jaoteltu kahteen osaan haastateltavien perusteella. Ensimmäisen osan haastattelukysymykset kysyttiin Tiliextran HTM-tilintarkastajilta Susanna Aholalta ja Matti A. Mäkiseltä, ja toisen osan haastattelukysymykset kysyttiin revisioneuvos Reijo Peltolalta ja HTM-tilintarkastaja Ilkka Tähtiseltä. Toisen osan haastattelukysymykset pohjautuvat tarkemmin asunto-osakeyhtiölain uudistuksiin. Kukin henkilökohtainen haastattelu kesti keskimäärin tunnin.

1.1.1 Haastateltavien profiilit

Juhani Siikala on yksi Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat Ry:n (AKHA) perustajista. Hän toimii tällä hetkellä AKHA:n hallituksessa ja kymmenessä asunto-osakeyhtiössä puheenjohtajana. Hän on sertifioitu kiinteistöjohtaja ja koulutukseltaan rakennusinsinööri ja ekonomi. Hänellä on useiden vuosien kokemus hallitustyöskentelystä, ja hän on kirjoittanut aiheesta myös teoksia.

Revisioneuvos Reijo Peltola on toiminut KHT-tilintarkastajana vuodesta 1977 useissa yhteisöissä ja säätiöissä. Hän toimii myös julkishallinnon ja -talouden tilintarkastajana. Peltola kokee asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen mielekkääksi, koska asunto-osakeyhtiöissä on kyseessä erittäin suuret omaisuusarvot. Omaisuuden arvoa nostaa myös niiden suhteuttaminen osakkeenomistajien muuhun varallisuuteen, joten hänen mielestään tilintarkastus on tärkeä osa asunto-osakeyhtiön toimintaa. Työskentelyn vastineeksi Peltola toimii myös kouluttajana taloushallinnossa ja isännöinnissä, ja on kirjoittanut useita teoksia, jotka käsittelevät kiinteistöalaa ja taloushallintoa.

HTM-tilintarkastaja Ilkka OT Tähtinen on asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen ammattilainen. 1970-luvun lopussa hän päätti erikoistua asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen. Hänen tavoitteenaan on parantaa taloyhtiöiden tilinpäätösten osakkeenomistajille antamaa informaatiota päätöksenteon pohjaksi ja edistää

hallituksen jäsenten mahdollisuuksia hankkia ajantasaista tietoa taloyhtiönsä tilasta ja taloudesta. Hän on suorittanut HTM-tilintarkastajatutkinnon ja toimii tällä hetkellä Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy:ssä, jonka tarkastajat muodostavat osan Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusryhmää. Yli 40 vuoden kokemus alalta on innostanut häntä kirjoittamaan useita teoksia asunto-osakeyhtiön taloudesta ja hallinnosta. Lähteenä olenkin käyttänyt haastattelun lisäksi hänen teoksiaan.

Susanna Ahola ja Matti A. Mäkinen toimivat tilintarkastusyhteisö Tiliextra Oy:ssä. Mäkisellä on yli 40 vuotta kokemusta yrittäjyydestä, ja hän onkin Tiliextran perustaja. Tiliextra on perheyritys, ja tällä hetkellä Mäkinen toimii siellä HTM-tilintarkastajana. Hänellä on myös LKV- ja KLT-tutkinnot. Susanna Ahola on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri, ja hänellä on KLT-kirjanpitäjätutkinto sekä HTM-tilintarkastajatutkinto. Hänellä on monipuolista osaamista taloushallinnon eri osa-alueilta, mutta erityisesti hän on kiinnostunut asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta. Mäkinen kuvaa asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta omaksi maailmaksi, ja molempien mielestä tilintarkastus onkin mielekästä, johdonmukaista sekä kiintoisaa.

1.1.2 Kysely

Pientaloyhtiö A:n hallituksen jäsenet pyysivät minua arvioimaan toimintaansa uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon myötä. Kyselyn tuloksien on tarkoitus tuoda esille hallituksen näkökulmaa talousarvioon ja toiminnantarkastukseen käytännössä. Kysely koostuu pääasiassa erilaisista väitteistä, joiden toteutumista vastaajat voivat arvioida. Tarkoituksena oli myös testata jäsenten tietämystasoa olennaisista hallituksen toimintaan liittyvistä asioista.

Tutkimusongelmaa lähestytään kysymyslomakkeella (liite 3). Kysymyslomake rakentuu strukturoiduista monivalintakysymyksistä, Likertin 5-portaisesta asteikosta ja avoimista kysymyksistä (Puhakka 2005). Kysymyslomake on jaoteltu neljään osa-alueeseen, joista kolmas osa-alue on jaettu kahteen segmenttiin. Osa-alueet on nimetty seuraavasti: Vastaajan tiedot, I osa, II osa: Toiminnantarkastus, III osa A: Talousarvion laadinta ja III osa B: Talousarvion seuranta ja IV osa: Kommentteja & kehittämisehdotuksia.

Ensimmäiset neljä kysymystä määrittävät vastaajan profiilin. Profiili koostuu vastaajan sukupuolesta, roolista ja kokemuksesta hallituksessa sekä aktiivisuudesta hallitustyöskentelyssä. Kysymykset ovat strukturoituja monivalintakysymyksiä.

Ensimmäinen osa-alue, I osa, määrittää hallitusten jäsenten strategiaa. Väitteet 1, 3 ja 6 kertovat hallituksen toiminnan strategian määrittämisestä eli hallitusten jäsenten perehtymisestä ja kiinnostuksesta hallitustyöhön sekä tehtävien jakautumisesta. Väitteet 2, 4 ja 5 kertovat hallituksen toiminnan suunnitelmallisuudesta. Suunnitelmallisuutta määritetään selkeällä toimintasuunnitelmalla, osakkaiden huomioonottamisella ja varautumisella. Väitteisiin vastataan asteikolla 1–5.

Toinen osa-alue, II osa, koostuu kolmesta väitteestä liittyen hallituksen velvollisuuteen huolehtia toiminnantarkastuksesta. Väitteet kuvaavat asiat, jotka hallituksen tulee ottaa huomioon toiminnantarkastuksen osalta. Väitteet on perusteltu asunto-osakeyhtiölain kohdilla. Väitteisiin vastataan asteikolla 1–5.

Kolmannessa osa-alueessa, III osa: A & B, on väitteitä liittyen talousarvion laatimiseen ja seurantaan. A-osan väitteet käsittelevät hoitovastiketta ja B-osan väitteet käsittelevät tyypillisiä virheitä talousarvion seurannassa. A-osan väitteissä on sekä monivalinta- että avoimia kysymyksiä. B-osan väitteisiin vastataan asteikolla 1–5.

Viimeiseen osa-alueeseen, IV osa, vastaaja saa vapaasti kirjoittaa kommentteja ja kehitysehdotuksia hallituksen toiminnasta.

Kysely on toteutettu marraskuun 2011 aikana erään helsinkiläisen pientaloyhtiön hallitukselle. Kaikki hallituksen jäsenet, kolme henkilöä, vastasivat kyselyyn. Pientaloyhtiö esiintyy opinnäytetyössäni nimellä Pientaloyhtiö A.

1.2 Keskeiset käsitteet

Lyhenteet HTM, KHT, KLT ja LKV viittaavat tutkintasuorituksiin. HTM-lyhenne tarkoittaa kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymää tilintarkastajaa tai tilintarkastusyhteisöä. KHT-lyhenne puolestaan tarkoittaa Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymää tilintarkastajaa tai tilintarkastusyhteisöä. KLT-

lyhenne viittaa kirjanpidon ja laskentatoimen tutkintoon. LKV-lyhenne tulee kiinteistöalan sanastosta ja tarkoittaa laillistettua kiinteistövälittäjää.

Hallituksen yhteydessä käytetään adjektiivia obligatorinen. Obligatorisella tarkoitetaan pakollista ja velvoittavaa. Hallituksen yhteydessä esiintyviä oikeussubjekteja ovat luonnollinen ja oikeushenkilö. Luonnollinen henkilö on tavallinen ihminen, jonka oikeuskelpoisuus alkaa syntymästä ja kestää hänen kuolemaansa saakka. Oikeushenkilö on yhteisö tai omaisuusmassa, jolle laki tai tapa tunnustaa oikeussubjektin ominaisuuden. Oikeushenkilö voi olla esimerkiksi yhdistys tai osakeyhtiö.

Opinnäytetyössä käsitellään erästä oikeudellista periaatetta, josta käytetään termiä yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuusperiaate on yksi asunto-osakeyhtiölain yleislausekkeista, ja se löytyy asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 10 §:stä. Yhdenvertaisuusperiaate on vähemmistön suojaa vahvistava periaate, joka tarkoittaa, että kaikilla osakkeenomistajilla on yhtäläiset oikeudet. Yhdenvertaisuutta korostetaan uudessa asunto-osakeyhtiölaissa tuomalla sitä esiin osakkeenomistajiin liittyvissä säännöksissä.

Olennaisia oikeudellisia käsitteitä ovat olettamasäännös ja hallintaoikeus. Olettamasäännöksellä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä, joita noudatetaan, mikäli yhtiöjärjestykseen ei ole muuta määrätty. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajalle hallintaoikeuden huoneistoon. Hallintaoikeus tarkoittaa, että osakkeenomistajalla on käyttöoikeus ja muutostyöoikeus huoneistoon yhtiöjärjestyksen määräysten perusteella.

Olennaisia kokouskäytäntöön liittyviä käsitteitä ovat enemmistö- ja määräenemmistöpäätös. Enemmistöpäätös syntyy, kun yli puolet äänioikeutetuista äänestää päätöksen puolesta. Määräenemmistöpäätös puolestaan syntyy, kun ehdotusta kannattaa vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista; myös tyhjää äänestäneet ja äänestyskseen osallistumattomien osakkeenomistajien äänet otetaan huomioon. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 80.)

2 Asunto-osakeyhtiö

2.1 Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty omistaa tai hallita rakennuksen osaa, jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. Omistamiensa osakkeiden perusteella osakkeenomistajalla on oikeus hallita huoneistoa tai muuta tilaa yhtiön omistamassa rakennuksessa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1 luku 2 §.)

Asunto-osakeyhtiöasuminen on merkittävä asumismuoto Suomessa. Suomalaisista yli puolet omistus- ja vuokra-asujista asuu asunto-osakeyhtiössä. Muualla maailmassa vastaavaa asunto-osakeyhtiömuotoista asumista ei tunneta. Valtaosa suomalaisten asuttamista asunto-osakeyhtiöistä on kerrostaloyhtiöitä, mutta käytännössä asunto-osakeyhtiö voi koostua myös rivitalosta, paritalosta tai omakotitalosta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 15.)

Taulukko 1. Asunto-osakeyhtiöiden alueellinen jakautuminen (Hallituksen esitys 24/2009, 8).

Alue	Osuus	Alue	Osuus
Pääkaupunkiseutu (Helsinki, Espoo, Vantaa)	28,3 %	Jyväskylän seutu	4,6 %
Tampereen seutu	7,9 %	Kuopion seutu	4,2 %
Turun seutu	8,2 %	Porin ja Rauman seutu	4,2 %
Oulun seutu	5,7 %	Seinäjoki, Kotka, Hämeenlinna, Lahti	n. 3-3,4 %

Taulukko 1 esittelee asunto-osakeyhtiöiden jakautumisen alueittain joulukuussa 2008. Taulukosta käy ilmi, että valtaosa asunto-osakeyhtiöistä sijaitsee kasvukeskuksissa ja kaupungeissa. Alueiden ulkopuolelle jäävät asunto-osakeyhtiöt sijaitsevat suuremmissa asutuskeskuksissa. Rakennusten ikäjakaumasta voidaan mainita, että noin 63 % rakennuksista on rakennettu vuosina 1960–1990. (Hallituksen esitys 24/2009, 8.)

Taulukon perusteella voidaan päätellä, että asunto-osakeyhtiöt muodostavat suuren osan Suomen kansallisvarallisuudesta. Tämän perusteella on erityisen tärkeää huolehtia asunto-osakeyhtiöiden tilasta, joten uuden asunto-osakeyhtiölain huomioimisen tärkeyttä ei voi aliarvioida.

2.1.1 Kirjanpito

Poikkeavasta toimialastaan huolimatta asunto-osakeyhtiötä koskee osakeyhtiötä vastaava kirjanpitovelvollisuus. (Kirjanpitolaki 1 luku 1 §). Kirjanpitovelvollisuus ei ole sidonnainen asunto-osakeyhtiön toimintaan tai kokoon, vaan käytännössä kirjanpitovelvollisuus syntyy asunto-osakeyhtiön oikeudellisen luonteen takia.

Asunto-osakeyhtiö on osakeomistukseen perustuva yhtiö, joka rakentuu rajoitetulle vastuulle. Rajoitetulla vastuulla tarkoitetaan, että osakkeenomistajien vastuu rajautuu vain yhtiöön sijoitettuun varallisuuteen. Tämä korostaa kirjanpidon ja tilintarkastuksen merkitystä erityisesti velkojien osalta. (Mähönen 2009, 25.)

Asunto-osakeyhtiön kirjanpitoa kuuluu hoitaa lain edellyttämällä tavalla. Asunto-osakeyhtiön tulee laatia tilinpäätös ja toimintakertomus, jotka esitetään vuosittaisessa yhtiökokouksessa. Tilinpäätös antaa realistisen kuvan asunto-osakeyhtiön taloudellisesta tilasta. Toimintakertomus puolestaan sisältää osakkeenomistajien kannalta olennaiset tiedot taloudesta ja kiinteistöistä. (Hallituksen esitys 24/2009, 115.)

Tilintarkastajan tulee antaa tilintarkastuskertomus. Mikäli asunto-osakeyhtiöön on valittu toiminnantarkastaja, antaa hän toiminnantarkastuskertomuksen. (Hallituksen esitys 24/2009, 115.) Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä esille nousseesta toiminnantarkastuskertomuksesta kerrotaan kappaleessa 9.3.

Työ- ja elinkeinoministeriön yhteydessä toimiva kirjanpitolautakunta on laatinut yleisohjeen asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen laatimiseen. Tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta on annettava pyynnöstä jäljennös.

2.1.2 Verotus

Asunto-osakeyhtiötä verotetaan tulo- ja varallisuusverolain mukaan. Asunto-osakeyhtiön ei tarvitse laatia veroilmoitusta, mikäli se täyttää seuraavat ehdot:

1. Asunto-osakeyhtiön osakkeet oikeuttavat osakkeenomistajan asuinkiinteistön hallintaan.
2. Asunto-osakeyhtiö on saanut vain yhtiövastikkeita, verovapaita rahastosuorituksia tai muita vähäisiä tuloja.
3. Yhtiön verotettava tulos edellisvuosien tappion vähentämisen jälkeen on alle 30 euroa.
4. Kyseessä ei ole ensimmäinen tilikausi.

Vastaavasti veroilmoitus tulee laatia, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

1. Yhtiössä on liike- tai konttorihuoneistoja tai ulkopuolisille vuokrattuja varastoja.
2. Yhtiö on saanut myyntituloja.
3. Yhtiö on saanut vuokratuloja tai korkeita osinkoja.
4. Kyseessä on yhtiön ensimmäinen tilikausi. (Asunto- ja kiinteistöyhteisön verotus: Veroilmoituksen 4 täyttöohjeet 2010.)

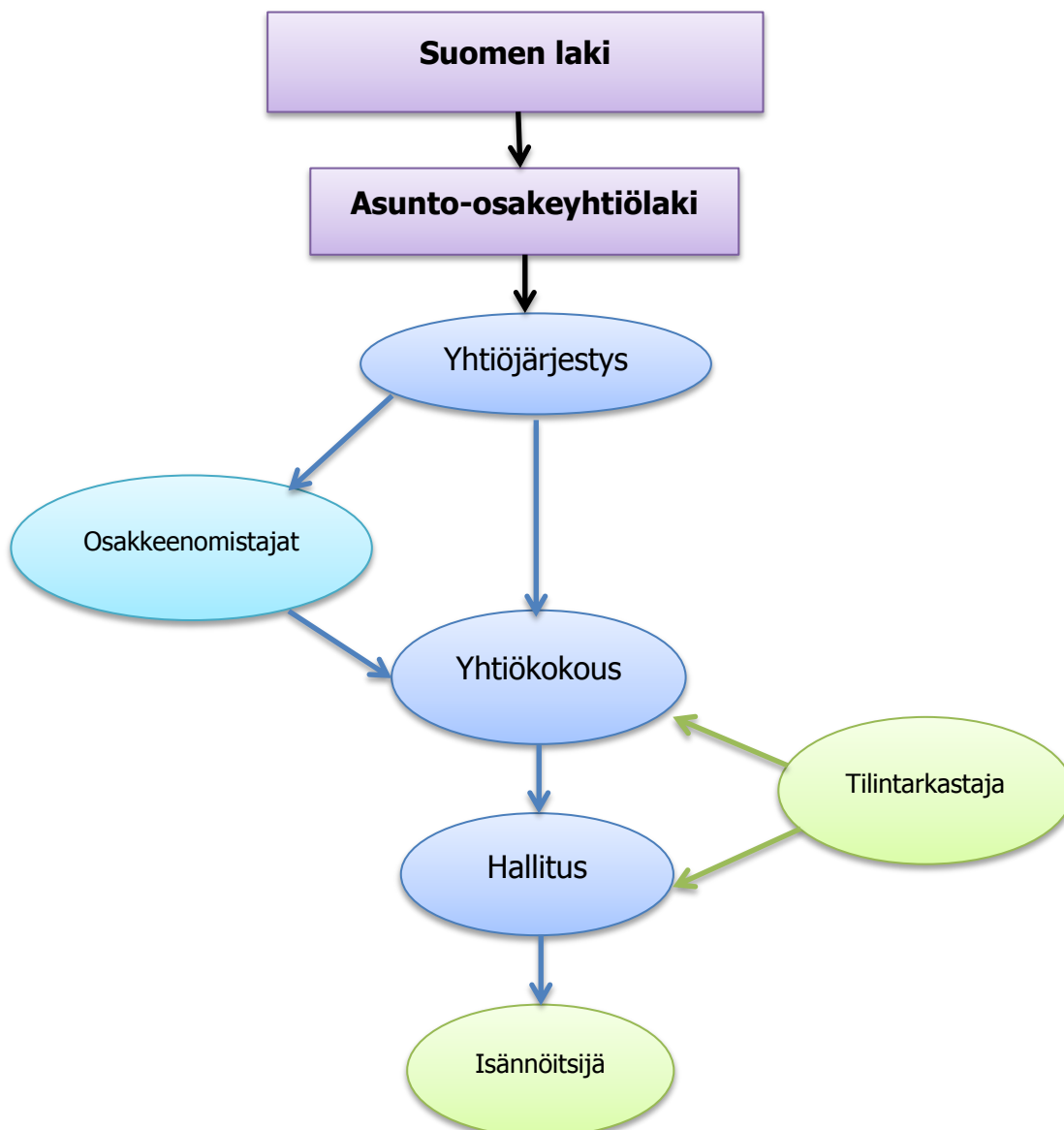
Käytännössä asunto-osakeyhtiön toiminnan laatu ei normaalisti johda verotettavaan tulokseen. Pääsääntöinen tulon lähde asunto-osakeyhtiöissä on yleensä yhtiövastike, joten veroilmoitusta ei tarvitse laatia.

Asunto-osakeyhtiökaupalla tarkoitetaan irtainta asuntokauppaa eli asunto-osakkeita. Asunto-osakeyhtiön verotuksessa on huomioitavaa osakkeen myynnin tai vaihdon yhteydessä maksettava varainsiirtovero, jonka vanhemmat ikäpolvet tuntevat leimaverona. Varainsiirtoverosta säädetään varainsiirtolaissa 931/1996. Myyntitilanteessa ostaja maksaa ostamistaan asunto-osakeyhtiön osakkeista varainsiirtoveroa 1,6 %, ja vaihdon yhteydessä kumpikin osapuoli maksaa veron. Välittäjäkaupassa asunto-osakeyhtiön varainsiirtovero maksetaan kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan. Jos kaupassa ei ole mukana kiinteistövälittäjää, ostajalla on kaksi kuukautta aikaa maksaa vero kauppakirjan

allekirjoittamisesta ja laatia veroilmoitus. Tietyin rajoituksin 18–40-vuotias ensiasunnon ostaja ei joudu maksamaan varainsiirtoveroa. (Varainsiirtovero 2011.)

2.2 Uusi asunto-osaakeyhtiölaki

Uusi asunto-osaakeyhtiölaki 1599/2009 astui voimaan 1.7.2010 ja korvasi kokonaisuudessaan vanhan asunto-osaakeyhtiölain 809/1991. Uuden asunto-osaakeyhtiölain tarkoituksena on osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja ennakoidusti järjestettävä asuminen (Hallituksen esitys 24/2009, 1).



Kuvio 1. Asunto-osaakeyhtiön vastuurakenne.

Asunto-osakeyhtiön vastuurakenne (kuvio 1) rakentuu Suomen lain perustalle. Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiön erikoismuoto ja asunto-osakeyhtiöstä säädetään erikseen asunto-osakeyhtiölaissa. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä viittaukset osakeyhtiölakiin on poistettu. Yhtiöjärjestys ohjaa asunto-osakeyhtiön toimielinten toimintaa. Asunto-osakeyhtiössä yhtiöjärjestyksessä määrätyt osakkeet tuottavat osakkeenomistajalle hallintaoikeuden huoneistoon. Asunto-osakeyhtiön päättävänä toimielimenä on yhtiökokous, johon kaikilla osakkeenomistajilla on osallistumisoikeus. Toteuttavana toimielimenä on hallitus, jonka toimintaa ohjaa yhtiökokous. Yhtiökokouksen päätöksentekoa ja hallituksen toimintaa tarkastaa tilintarkastaja. Alimpana toimielimenä on usein ulkoistettu toimielin, isännöitsijä, jonka valitsee hallitus. Toimielinten toiminnasta kerrotaan luvuissa 3 ja 4.

Merkittävin muutos uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on, että laki sisältää kaikki asunto-osakeyhtiösäännökset ymmärrettävällä kieliasulla. Erityisesti maallikon tiedonsaanti on helpottunut, sillä pääosin lainsoveltajina ovat juuri maallikot. Viittaukset muihin lakeihin, kuten vahingonkorvauslakiin, on jätetty pois. (Sallmen 2011.) Asunto-osakeyhtiölain suuntautuminen maallikkokäyttöön näkyy myös lain rakenteessa. Lakiin on esimerkiksi lisätty niin sanottuja muistutuspykälä, esimerkiksi 1. luvun 14:§:n, joissa lain soveltajaa kehoitetaan tutustumaan tiettyyn lukuun löytääkseen lisää informaatiota. Vuonna 2011 toteutetun Puheenjohtajien Klubin kolmannen kesäkyselyn mukaan tiedonsaannin helpottuminen on lisännyt osakkeenomistajien aktiivisuutta ja yhtiökokousten keskustelukulttuurin kehittymistä. Asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain yhdenmukaistaminen tuo kuitenkin mukanaan myös haasteita esimerkiksi siitä, kuinka uudistettua asunto-osakeyhtiölakia voidaan soveltaa osingonjakoon ja optioihin (Sallmen 2011).

Lain käytön helpottamiseksi uusi asunto-osakeyhtiölaki on jaettu aihekokonaisuuksien mukaan kahdeksaan osaan. Osat on jaettu aiheiden mukaisesti lukuihin. Uusi asunto-osakeyhtiölaki rakentuu seuraavasti:

I OSA	Yleiset periaatteet, osakkeet ja yhtiövastike
II OSA	Kunnossapito ja muutostyöt
III OSA	Hallinto, tilinpäätös ja varojen jakaminen
IV OSA	Perustaminen ja rahoitus

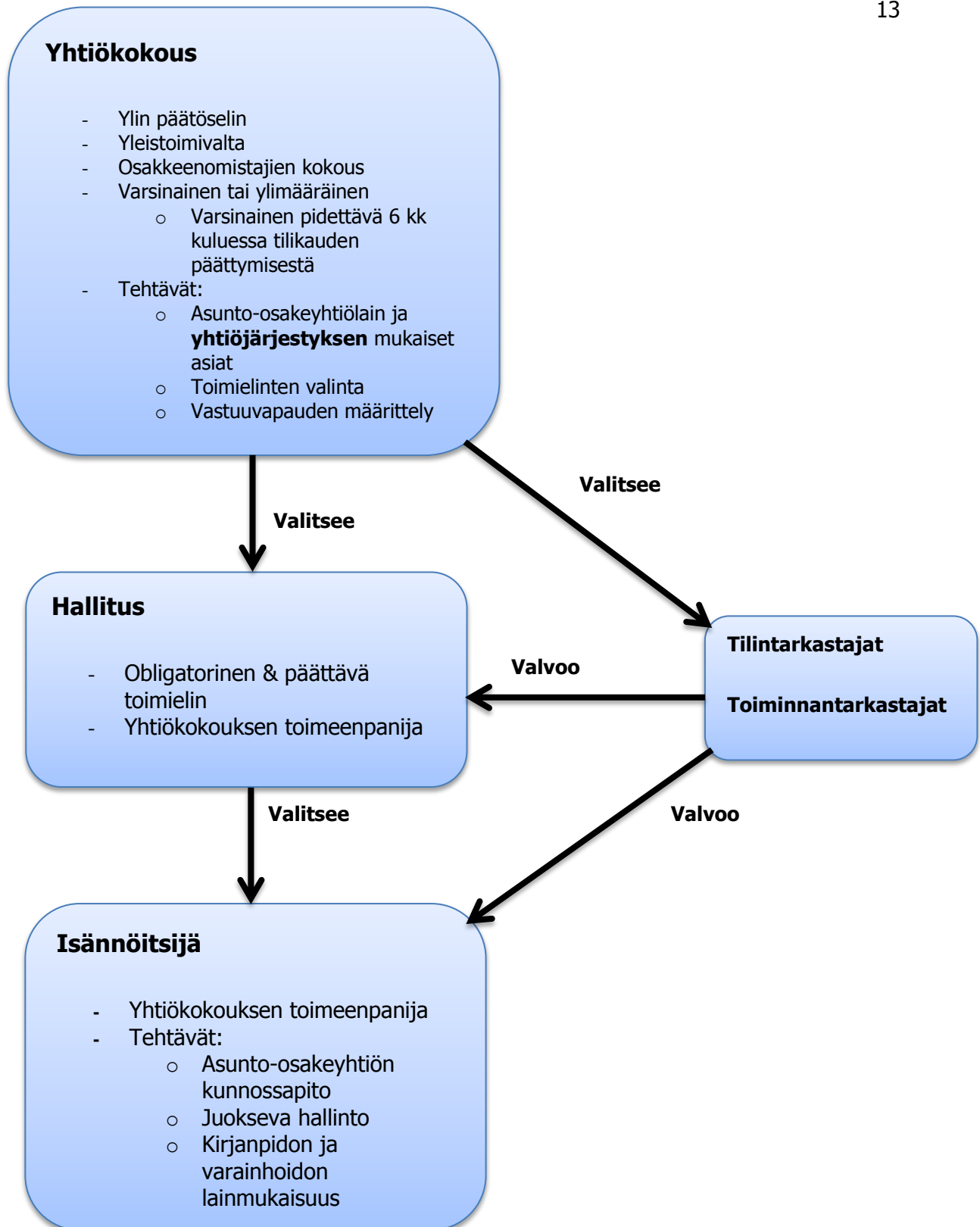
V OSA	Osakepääoman alentaminen ja omat osakkeet
VI OSA	Yhtiörakenteen muuttaminen ja purkaminen
VII OSA	Seuraamukset ja oikeussuoja
VIII OSA	Erinäiset säännökset. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.)

Lukujen sisältöä ei käydä tässä vaiheessa tarkemmin läpi, koska uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutus taloudelliseen toteutumiseen käy ilmi seuraavissa luvuissa. Mainittakoon kuitenkin, että lain uudistusten huomioimisen tärkeys on keskeisessä roolissa niin hallituksen kuin osakkeenomistajien toiminnassa.

3 Toimielimet

3.1 Toimivallan jakaantuminen

Asunto-osakeyhtiössä toimivalta jakautuu vastuuperusteella (ks. luku 2.2). Asunto-osakeyhtiön sisällä toimivalta jakautuu toimielinten välille. Asunto-osakeyhtiön toimielimiä on viisi: yhtiökokous, hallitus, tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja tai molemmat ja isännöitsijä. Toimielinten päätarkoitus on osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen. Kiinteistöliiton puheenjohtaja, rahoitusneuvos Matti Inha korostaakin kirjoituksessaan Taloyhtiö 2012, että asuntoyhtiöissä tavoitteena pitäisi olla mahdollisimman hyvien asumisedellytysten tarjoaminen yhtiön asukkaille: sekä omistajille että omistajien valitsemille asukkaille. Muita tavoittelemisen arvoisia asioita ovat muun muassa suvaitsevaisuus, naapurisopu ja viihtyisyys. Tavoitteet toteutuvat parhaiten, kun toimielinten välinen vastuunjako on selkeä ja toimiva.



Kuvio 2. Asunto-osakeyhtiön toimeenpanimet.

Kuvio 2 kuvaa asunto-osakeyhtiön toimeenpanimia. Toimivalta jakautuu ylhäältä alaspäin. Asunto-osakeyhtiön toiminta perustuu yhtiöjärjestykseen. Ylin päättävä toimielin on yhtiökokous, jossa osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa. Hallintoon eli

toteuttaviin toimielimiin kuuluvat hallitus ja isännöitsijä. Taloudellisesta valvonnasta puolestaan vastaa toiminnan- tai tilintarkastaja tai molemmat. Yhtiöjärjestys, yhtiökokous ja isännöitsijä käsitellään luvuissa 3.2–3.4. Hallitus käsitellään omana instituutionaan luvussa 4.

3.2 Yhtiöjärjestys

Asunto-osaakeyhtiössä on määrätty yhtiöjärjestys, jossa määrätään omistus- ja hallintasuhteet osakemäärän perusteella. Yhtiöjärjestys määrää kiinteistökohtaisesti kaiken sen, mikä on taloyhtiön toiminnan kannalta olennaista, kuten järjestyssäännöt (Takala 2011, 88). Yhtiövastike määräytyy yhtiöjärjestyksen perusteella. Yhtiövastikkeella katettavat menot ja maksuperuste esitellään luvussa 7.

Uuden asunto-osaakeyhtiölain edellyttämä yhtiöjärjestyksen sisältövaatimus sisältää pakottavien ja valinnaisten säännösten lisäksi oletettasäännöksiä. Uuden lain pakottavia säännöksiä ovat esimerkiksi säännökset yhtiökokouksen kutsuajasta ja -tavasta. Olettamasäännökset löytyvät asunto-osaakeyhtiölaista eikä niitä tarvitse erikseen kirjata yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestys on uusittava uuden asunto-osaakeyhtiölain mukaiseksi viimeistään silloin, kun yhtiöjärjestystä muutetaan joltakin osin. (Kiinteistöklubi 2010.)

3.3 Yhtiökokous

Ylin päätöselin on yhtiökokous, johon jokaisella osakkeenomistajalla on osallistumisoikeus. Yhtiökokouksen toimeenpanijana ovat hallitus ja isännöitsijä. Uusi asunto-osaakeyhtiölaki määrää, että varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokous päättää asioista, jotka on asunto-osaakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaan määrätty sen päätettäväksi. Varsinaisessa yhtiökokouksessa esitetään tilinpäätös ja toimintakertomus; mikäli erikseen on laadittu tilintarkastus- ja toiminnantarkastuskertomukset, tulee myös ne esittää. Yhtiökokouksessa valitaan toimielimet eli hallituksen jäsenet, tilintarkastajat sekä toiminnantarkastajat, ja päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja isännöitsijälle. (Sillanpää & Vahtera 2011, 110–112.) Tarpeen vaatiessa voidaan joutua pitämään myös ylimääräinen yhtiökokous.

Uuden asunto-osakeyhtiölain ansiosta osakkeenomistajilla on paremmat mahdollisuudet valmistautua yhtiökokouksiin. Vanhan asunto-osakeyhtiölain velvoittama viikon minimikutsuaika on nostettu kahteen viikkoon ja kutsumiskäytäntöä on helpotettu. Osakkeenomistaja voi halutessaan saada kokouskutsun sähköpostitse. Kutsussa tulee ilmoittaa, missä kokousasiakirjat ovat nähtävillä. Osakkeenomistajalla on mahdollisuus tilata halutessaan kokousasiakirjat nähtäviksi ennen kokousta. Kokousasiakirjoilla tarkoitetaan yhtiökokouksen olennaisia asiakirjoja eli hallituksen päätösehdotuksia, toiminnan- ja tilintarkastuskertomuksia, tilinpäätöstä ja toimintakertomusta. (Sallmen 2011.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain ansiosta valtuutus on helpottunut huomattavasti. Jos osakkeenomistaja on estynyt osallistumaan yhtiökokoukseen, voi hän valtuuttaa puolestaan osallistuvan henkilön tekstiviestillä, kirjallisella valtakirjalla tai sähköisesti sähköpostilla. Valtuutuksen helpottuminen korostaa osakkeenomistajan mahdollisuutta osallistua kokoukseen ja saattaa nostaa myös osallistumisaktiivisuutta merkittävästi. (Sallmen 2011.)

Pääsääntöisesti yhtiökokous on pidettävä yhtiön kotipaikkakunnalla. Yhtiökokous voidaan pitää poikkeuksellisesti toisella paikkakunnalla vain, jos yhtiöjärjestyksessä määrätään toisin tai yhtiökokouksen järjestämiselle toisella paikkakunnalla on erittäin painava syy. Yhtiöjärjestyksen määräyksellä tai hallituksen toimivallan mukaisella päätöksellä yhtiökokoukseen voi osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta. Etäosallistuminen on mahdollista postin tai teknisen välineen avulla. Edellytyksenä on, että osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus voidaan selvittää tavallisessa yhtiökokouksessa noudatettaviin menettelyihin verrattavalla tavalla. (Oikeusministeriö 2010, 93–94.) Lainmuutos on tehty tulevaisuuden tarpeita ennakoiden. Muutosten vaikutus yhtiökokouskäytäntöön on luultavimmin nähtävillä vasta vuosien päästä.

3.4 Isännöitsijä

Isännöitsijän valitseminen on harkinnanvaraista. Isännöitsijä valitaan, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää. Isännöitsijä huolehtii asunto-osakeyhtiön kunnossapidosta ja hoitaa juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden mukaisesti. Isännöitsijä huolehtii varainhoidon ja kirjanpidon lain mukaisesta ja

luotettavasta järjestämisestä. (Kuhanen & Kanerva & Furuhjelm & Kinnunen 2011, 37.)

Käytännössä hallitukset tukeutuvat isännöitsijän apuun merkittävässä määrin. Revisioneuvos Reijo Peltola kertoikin, että usein hallituksen velvollisuudet toteutuvat isännöitsijän avustuksella. Tämän perusteella voidaan päätellä, että isännöitsijä on eräänlainen operatiivinen johtaja asunto-osakeyhtiössä, joten isännöitsijän merkitystä ei voida aliarvioida.

4 Hallitus

4.1 Jäsenyys

Asunto-osakeyhtiön hallitukseen kuuluu kolmesta viiteen jäsentä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin vaadita. Jos hallitusten jäsenten määrä on vähemmän kuin kolme jäsentä, tulee hallitukseen määrätä ainakin yksi varajäsen. Varajäsenen sovelletaan samaa lakia kuin varsinaiseen jäseneseen. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7 luku 8 §.) Varajäsenen oikeudet ja velvollisuudet astuvat esiin, kun hän toimii varsinaisen jäsenen tilalla hallituksen jäsenenä. Esimerkiksi vahingonkorvausvelvollisuus syntyy silloin, kun varajäsen on osallistunut tapausta koskevaan hallituksen päätöksen tekoon. (Sillanpää & Vahtera 2011, 217.)

Hallituksen jäsenet valitaan yhtiökokouksessa. Hallituksen jäsenen tulee olla luonnollinen henkilö, ja häneltä on saatava suostumus tehtävään. Kelpoisuusehtona on, että jäsen ei ole alaikäinen, oikeushenkilö, konkurssissa oleva tai henkilö, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai jolle on määrätty edunvalvoja. Vähintään yhden hallituksen jäsenen tulee asua Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa vaatimuksesta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7 luku 10 §.)

Nykypäivänä useissa taloyhtiöissä ei ole halukkaita osakkeenomistajia liittymään hallitukseen saati hallituksen puheenjohtajaksi. Tällöin ratkaisuna on palkata hallitusammattilainen. Useita vuosia hallitusammattilaisena toiminut, Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat ry:n hallituksen jäsen, Juhani Siikala mukaan

hallitusammattilaisen palkkaaminen kannattaa. Hän kertoo, että keskeisimmät tarpeet hallitusammattilaisen palkkaamiselle ovat tulleet putki- ja julkisivuremonttien yhteydessä sekä tilanteissa, joissa on ajauduttu ristiriitoihin henkilösuhteissa tai vaikeuksiin erilaisissa tilanteissa. Myös tilanteet, joissa on jouduttu turvautumaan asianajotoimistojen apuun, ovat tuttuja hallitusammattilaiselle. Siikala korostaa erityisesti, että hallitusammattilainen toimii tasapuolisesti osakkeenomistajia kohtaan ja ajaa yksinomaan taloyhtiön asioita.

Hallituksen jäsenten työnjaosta ei ole säädelty erikseen asunto-osakeyhtiölaissa. Hallituksen tarkasta työnjaosta voidaan sopia esimerkiksi hallituksen kokouksessa; yhtiökokouksessa voidaan puolestaan antaa yleisluontoisia ohjeita tehtävien jakamiseksi. (Sillanpää & Vahtera 2011, 208.) Jokaisella hallituksella on kuitenkin oltava puheenjohtaja asioiden sujuvan hoidon varmistamiseksi. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole erillistä määräystä puheenjohtajan valinnasta jo yhtiökokouksessa, valitsee hallitus keskuudestaan puheenjohtajan järjestäytymiskokouksessa. (Viiala & Rantanen 2008, 26.) Isännöitsijällä on oikeus puheenjohtajuuteen vain, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai osakkeenomistajat suostuvat siihen (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7 luku 8 §). Työnjaosta sopiessa tulee erityisesti ottaa huomioon se, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonnasta vastaa aina koko hallitus (Sillanpää & Vahtera 2011, 208).

Olettamasäännöksen perusteella hallituksen jäsenen toimintakausi päättyy seuraavan jäsenen valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen jäsen voi erota tai hänet voidaan erottaa tehtävästään ennen toimintakauden päättymistä. Eroaminen astuu aikaisintaan voimaan silloin, kun siitä on ilmoitettu hallitukselle. Jäsenen tulee myös huolehtia mahdolliselle varajäsenelle ilmoittamisesta tai yhtiökokouksen kutsumisesta koolle, jos hallituksen kelpoisuus vaarantuu. Myös hallituksen jäsenen erottaminen edellyttää yhtiökokouksen kutsumista koolle, jos yhtiöllä ei ole enää muita hallituksen jäseniä. Hallituksen jäsenen voi erottaa vain se, joka on hänet valinnut. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7 luku 11–14 §.)

4.2 Vastuu ja tehtävät

Hallitus on asunto-osakeyhtiön ainoa obligatorinen toimielin, joka se edustaa yhtiötä yhtenä johtavana kokonaisuutena. Päätöksenteon perusteena on asianmukaisesti

koolle kutsuttu ja päätösvaltainen hallituksen kokous. Velvollisuudet eivät kuitenkaan rajoitu vain päätöksentekoon, vaan hallituksen tulee jatkuvasti seurata myös muita sen vastuulle kuuluvia asioita. (Sillanpää & Vahtera 2011, 205.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä hallituksen vastuu on korostunut. Revisioneuvos Reijo Peltola uskoo, että hallituksen työmäärä ja vastuu ovat lisääntyneet. Uuden asunto-osakeyhtiölain säännökset eivät kuitenkaan käytännössä eroa vanhan asunto-osakeyhtiölain säännöksistä. Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuo lähinnä tarkennuksia hallituksen tehtäviin ja vahingonkorvausvelvollisuuksiin.

Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä hallituksen keskeisimmäksi ohjenuoraksi nousee *huolellisuusvelvollisuus*. Se velvoittaa yhtiön hallituksen toimimaan huolellisesti yhtiön etuja edistäen. Velvollisuus on kaksiosainen: vaatimus toimia huolellisesti ja edistää yhtiön etua. (Sillanpää & Vahtera 2011, 205.) Uuden lain myötä hallitusten käännteinen näyttötaakka onkin kasvanut, eli hallituksen tulee tarvittaessa osoittaa huolellisuusvelvollisuuden toteutuminen (Eskola & Vanhanen 2010, 18). Hallitusammattilainen Siikalan mukaan huolellisuusvelvoitteen korostuminen näkyy osakkeenomistajien lisääntyneenä arkuutena ottaa vastuulleen hallituksen tehtävät. Hallituksen jäsenen olisikin aina tärkeää tuntea keskeisimmät riskit, joista hallitus on vastuussa.

Taloyhtiöiden eroavuuksien ansiosta hallituksen tehtävien määrittely on jätetty yleisluontoisen sääntelyn varaan (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 93). Pientaloyhtiö A:ssa roolien selkeä jakautuminen hallituksessa koetaan keskitasoa paremmaksi. Sen perusteella voidaan olettaa, että hallituksissa kyetään jakamaan tehtävät ilman erityistä säännöstöä.

Hallituksella on toimivalta taloyhtiön hallintoon liittyvissä asioissa, jotka eivät sisäisen toimivallan jaon perusteella kuulu yhtiökokoukselle. Pientaloyhtiöissä hallitus vastaa myös päivittäisestä hallinnosta, jos isännöitsijää ei ole. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 93.) Tavallisesti päivittäinen juokseva hallinto kuuluu isännöitsijän vastuulle hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti (Viiala & Rantanen 2008, 25).

Yleisenä hallituksen tehtävänä on hallinnosta huolehtiminen sekä kiinteistön ja rakennusten kunnossapito. Kiinteistön ja rakennusten kunnossapito käsittää kohteiden pidon sekä muun toiminnan asianmukaisen järjestämisen. Noudatettava kiinteistönpidon taso määräytyy yhtiökokouksessa – usein hallituksen ehdotusten perusteella. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 93.) Hallituksen vastuu korostuu erityisesti pitovelvollisuudesta huolehtimisessa, sillä hallituksen tulee valmistella ja selvittää asiat huolellisesti (Sillanpää & Vahtera 2011, 206).

Taloudellisesti hallituksen vastuulla ovat kirjanpidon ja varainhoidon valvonta. Hallituksen tehtävä ei ole huolehtia näistä kahdesta vaan nimenomaan järjestää niiden hoitaminen asianmukaisesti. (Sillanpää & Vahtera 2011, 206.) Hallituksen toiminnan pyrkimyksenä ei siis ole tavallisen osakeyhtiön tapaan mahdollisimman hyvän taloudellisen tuloksen saavuttaminen omistajille vaan laadukkaiden asumisedellytyksien tarjoaminen osakkeenomistajille (Inha 2011, 1).

Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä kaikki asunto-osakeyhtiösäännökset sisältyvät samaan lakiin. Erilisiä viittauksia vahingonkorvaussäännöksiin tai vahingonkorvauslakiin ei ole, vaan hallituksen jäsenten vahingonkorvausvelvollisuuteen liittyvät säännökset ovat uuden asunto-osakeyhtiölain luvussa 24. Vahingonkorvausvelvollisuus perustuu laiminlyöntivastuuseen. Mikäli hallituksen jäsen on tehtävässään rikkonut asunto-osakeyhtiölain säännöksiä tai ei ole toiminut huolellisuusvelvoitteen mukaisesti, hänen on korvattava yhtiölle aiheuttamansa vahinko. Vahingonkorvausvastuuta arvioitaessa otetaan huomioon hallituksen jäsenen ammattitaito ja osaaminen. Esimerkiksi tilanteessa, jossa hallituksen jäsen on maallikko ja isännöitsijä asunto-osakeyhtiön asioiden hoitoon perehtynyt ammattilainen, jakautuu vahingonkorvausvastuu hallituksen jäsenen hyväksi. (Hallituksen esitys 24/2009, 272.)

Vastuullisen toiminnan edellytyksenä on asioiden huolellinen tuntemus. Hallitusammattilainen Siikalan mukaan hallituksen jäsenet eivät ole erityisen aktiivisia koulutusmahdollisuuksien suhteen, koska kurssit joudutaan pääasiassa maksamaan itse ja niihin joudutaan käyttämään henkilökohtaisia lomapäiviä. Siikala kehottaakin hallituksia liittymään Suomen Kiinteistöliittoon, jotta jäsenet voivat saada maksuttomia kursseja. Siikalan kommenttia vahvistaa Pientaloyhtiö A:n kyselyyn vastanneiden näkemys jäsenten aktiivisuudesta koulutusmahdollisuuksien suhteen. Vastanneiden

mukaan jäsenten yleinen kiinnostus kiinteistöalan koulutusmahdollisuuksiin on keskitasoa, mutta yksilötasolla vakuutusasioiden tuntemus on lähes erinomaista.

4.3 Toimivalta

Uuden asunto-osakeyhtiölain tarkoitus ei ole muuttaa hallituksen ja yhtiökokouksen välistä toimivallan jakoa. Hallituksen toimivaltasäännökset on määritelty uudessa asunto-osakeyhtiölaissa vanhan asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaisesti, ja säännösten tulkinta on samankaltaista. Merkittävin ero vanhan asunto-osakeyhtiölain säännöksiin on säännösten esittäminen selkeämmin. Erityisesti uudessa asunto-osakeyhtiölaissa selvennetään, että asunto-osakeyhtiön rakennuksessa sijaitsevan, osakkeenomistajan hallinnassa olevan liikehuoneiston käyttöön olennaisesti vaikuttavan päätökset kuuluvat yhtiökokoukselle (Hallituksen esitys 24/2009, 124).

Yleistoimivalta kuuluu asunto-osakeyhtiössä yhtiökokoukselle. Tietyissä tapauksissa hallitus ei voi ryhtyä toimiin ilman yhtiökokouksen päätöstä. Tällaisia tapauksia ovat yhtiön koon ja toiminnan ollessa epätavallisia ja laajakantoisia suhteessa toimiin tai toimiin, jotka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen tai osakkeenomistajan yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen tai muihin osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin. (Hallituksen esitys 24/2009, 22.)

Epätavallisiksi ja laajakantoisiksi määriteltävät toimet vaihtelevat yhtiökohtaisesti muun muassa iän ja rahoitusrakenteen perusteella. Tavallisesti hallituksen toimivalta ulottuu toimiin, joiden talousarvion perusteella ei yhtiövastiketta tarvitse korottaa. Muutamia esimerkkejä toimista ovat palvelusopimusten tekeminen sekä talousarvioon sisältyvät korjaushankkeet. (Sillanpää & Vahtera 2011, 207.)

Osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen vaikuttaviin toimiin ryhtymisellä tarkoitetaan käyttötarkoitukseen olennaisesti vaikuttamista. Olennaisesti vaikuttavan toimen arvioinnissa otetaan huomioon huoneiston normaali ja aiempi käyttö. Yhtiökokous nouseekin prioriteetiksi toimen toteuttamisen arvioinnissa, sillä silloin osakehuoneiston haltijalla on mahdollisuus osallistua päätöksentekoon. (Sillanpää & Vahtera 2011, 207.)

Jokaisella osakkeenomistajalla on velvollisuus maksaa yhtiövastiketta. Osakkeenomistajan taloudelliseen asemaan merkittävästi vaikuttavat toimet kuuluvat yhtiökokoukselle. Hallitus ei saa vaikuttaa yhtiövastikkeen rahalliseen arvoon tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttökustannuksiin. (Sillanpää & Vahtera 2011, 207.)

Asunto-osakeyhtiölain 7:2 §:n perusteella hallitus saa ryhtyä edellä mainittuihin toimiin erikoistapauksessa. Erikoistapauksella tarkoitetaan kiireellisiä toimia, joiden toteuttamista ei voida odottaa yhtiökokouksen päätökseen saakka. Näitä toimia ovat muun muassa välttämättömät ja kiireelliset korjaukset. Toimista tulee ilmoittaa mahdollisimman pian osakkeenomistajille.

4.3.1 Kokoukset

Puheenjohtajan tulee huolehtia, että hallitus kutsutaan koolle tarvittaessa. Edellytyksenä on, että puheenjohtaja seuraa aktiivisesti yhtiön toimintaa sekä on tarvittaessa yhteydessä isännöitsijään. Sekä hallituksen jäsenillä että isännöitsijällä on kuitenkin tarvittaessa oikeus vaatia hallituksen koolle kutsumista. Kokouskutsusta ei ole säädelty asunto-osakeyhtiölaissa, joten hallitus voi harkintansa mukaan päättää itse koollekutsumisesta kohtuullisten kutsuaikojen edellytyksellä. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 171–172.)

Onnistunut kokous on demokraattinen tilaisuus, joka vie asioita eteenpäin. Hallitusammattilainen Siikala kertoo, että hallitusammattilaisen palkkaaminen vaikuttaa ratkaisevasti hallituksen jäsenten kokouskäyttäytymiseen. Sen avulla kokouskäyttäytymiseen saadaan selkeästi ryhtiä ja systemaattisuutta. Päätöksenteko tehdään asian eikä tunteen pohjalta.

Isännöitsijällä on pääosin oikeus olla läsnä ja käyttää puheoikeutta hallituksen kokouksessa. Yksittäistapauksissa hallituksella on kuitenkin oikeus evätä isännöitsijän läsnäolo. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 173.) Tiintarkastuslain 3:19 §:n perusteella tilintarkastajalla on oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa kokouksessa, jossa käsitellään hänen tehtäviinsä liittyviä asioita. Läsnäolovelvollisuus puolestaan edellyttää, että tilintarkastaja veloitetaan antamaan tarkempia tietoja käsiteltävään

asiaan vaikuttavista seikoista. Asunto-osakeyhtiölain 9:12 §:n perusteella vastaava koskee myös toiminnantarkastajaa.

Hallituksen jäsen voi olla esteellinen osallistumaan kokoukseen. Esteellisyys määräytyy käsiteltävien asioiden perusteella. Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 4 §:n perusteella hallituksen jäsen ei saa osallistua hänen ja yhdistyksen välistä sopimusta koskevan tai sellaisen asian käsittelyyn, jossa hänen yksityinen etunsa vaarantuu. Yksityisen edun vaarantumisella tarkoitetaan muiden osakkeenomistajien hallinnasta poikkeavaa uudistusta tai kunnossapitoa. Myös jäsenen osakehuoneiston hallintaan ottamista käsittelevä kokous evätään jäseneltä.

Pientaloyhtiö A:n kyselyn tulosten perusteella hallituksen jäsenet ovat ottaneet osaa jokaiseen hallituksen kokoukseen kuluvalle toimikaudella. Vastanneet kokivat, että toiminnantarkastajan läsnäolo-oikeus kokouksissa on huomioitu keskivertoa paremmin. Tämän perusteella voidaan olettaa, että velvoitteiden huomioiminen toteutuu parhaiten, kun hallituksen jäsen on aktiivinen hallituksen toiminnan suhteen.

4.3.2 Päätöksenteko

Hallitus on päätösvaltainen, kun kokouksessa on läsnä yli puolet hallituksen jäsenistä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin edellyttää myös suurempaa määrää. Jäsenmäärä lasketaan valituista hallituksen jäsenistä, joten esimerkiksi eronneiden tai esteellisten jäsenten ei lasketa olevan paikalla hallituksen päätösvaltaisuutta arvioitaessa. Poikkeuksena poissaolevan jäsenen kanta voidaan selvittää etukäteen, jos hän on ajoissa ilmoittanut estymisestään. Myös varajäsenelle tulee antaa tilaisuus osallistua asian käsittelyyn, jos varsinainen hallituksen jäsen ilmoittaa estymisestään riittävästi ennen kokousta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 210.)

Pääsääntöisesti hallituksen päätökseksi tulee enemmistön mielipide. Enemmistö määräytyy kokouksessa läsnä olevien jäsenten perusteella. Tasaäänitilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee. Järjestäytymiskokouksessa puolestaan vastaava tilanne ratkaistaan arvalla. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös edellyttää määräenemmistöä. Määräenemmistövaatimus voi koskea vain osaa hallituksen päätettävistä asioista tai puolestaan kaikkia asioita. (Sillanpää & Vahtera 2011, 209.)

Hallituksen tulee laatia kokouksesta pöytäkirja eli todisteluasiakirja. Puheenjohtajan sekä vähintään yhden hallituksen jäsenen tai isännöitsijän tulee allekirjoittaa pöytäkirja. Pöytäkirjojen säilyttäminen on yhtiön vastuulla, ja ne tulee säilyttää koko yhtiön olemassaoloajan. Pöytäkirja on eräänlainen päätöspöytäkirja, koska sen tulee sisältää kokouksen aika, osallistujat, päätökset, äänestykset sekä eriävät mielipiteet. Pöytäkirja ei ole salainen eikä myöskään julkinen asiakirja. Osakkeenomistajilla on oikeus saada kirjallinen tieto päätöksestä, joka koskee hänen omistamiinsa osakkeisiin kohdistuvaa velvollisuutta tai oikeutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan. (Sillanpää & Vahtera 2011, 212–213.)

5 Taloudellinen suunnittelu

Hallituksen vastuulle kuuluu taloyhtiön taloudellisesta asemasta huolehtiminen. Hallitus on vastuussa kirjanpidon ja varainhoidon järjestämisestä. Isännöitsijä puolestaan vastaa kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta hoidosta. Hallituksen ja isännöitsijän yhteistyö korostuu erityisesti siinä, että hallitus ohjaa isännöitsijää toimintaa, kun taas isännöitsijä informoi hallitusta tarpeen mukaan. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 120.)

Taloudellisen suunnittelun päätarkoitus on pitää osakkeenomistajilta perittävä vastike tarkoituksenmukaisella tasolla ja vaihtelut tasaisina. Ylimääräisen vastikkeen perintä tai palautus kertoo, että taloussuunnittelu on epäonnistunut. Onnistuneen taloussuunnittelun pohjana ovat hyvä talousarvio ja onnistunut kunnossapitotarveselvitys. Hallitusammattilainen Juhani Siikalan mukaan taloutta pyritään seuraamaan hallituksissa aktiivisesti. Usein yhtiöt eivät kuitenkaan ole halukkaita maksamaan isännöinnistä sellaista korvausta, jonka avulla taloutta voitaisiin seurata tehokkaammin esimerkiksi välitilinpäätöksien keinoin.

5.1 Talousarvio

Hallituksen tulee laatia talousarvio eli budjetti yhtiökokoukselle. Talousarvion tehtävänä on muodostaa isännöitsijän ja hallituksen toiminnalle suuntaa antava viitekehys seuraavalle tilikaudelle. (Manner & Suulamo 2010, 247.) Talousarviosta päätetään varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka hyväksyy talousarvion.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki ei ole käytännössä vaikuttanut talousarvioon, mutta sen merkitys on korostunut. Uuden asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5 §:n mukaan toimintakertomuksessa on esitettävä tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden. Pykälää on tarkennettu verrattuna vanhan asunto-osakeyhtiölakiin.

5.1.1 Laadinta

Talousarvio laaditaan tuloslaskelmakaavan järjestystä vastaavalla tavalla. Talousarviossa eritellään kuluneen vuoden tuotot ja kulut. Hallitusammattilainen Siikalan mukaan talousarvion laadinnassa kannattaa hyödyntää esimerkiksi Kiinteistöliiton vuosittaista näkemystä tulevasta vuodesta.

Ennen talousarvion laatimista tulee tutkia edellisen tilikauden vastikejälkilaskelmaa. Vastikejälkilaskelma osoittaa ne kulut ja menot, joihin vastiketta on peritty sekä toteutuneen kertymän suhteessa todelliseen tarpeeseen. Vastikejälkilaskelmasta ilmenee yli- tai alijäämä. Ylijäämällä tarkoitetaan, että vastiketta on peritty liikaa suhteessa kuluihin. Hoitovastikkeen ylijäämä tuleekin palauttaa osakkeenomistajille esimerkiksi pienentämällä seuraavan vuoden vastiketta tai siirtämällä ylijäämä vararahastoon. Alijäämä vastaavasti merkitsee, että vastiketulo ei ole riittänyt kattamaan menoja. Alijäämä merkitään seuraavan vuoden talousarvioon. Alijäämä voidaan periä esimerkiksi yhtiökokouksen päätöksellä lisävastikkeena, jolla katetaan kertynyt euromääräinen alijäämä. (Jäntti 2011.) HTM-tilintarkastajat Susanna Ahola ja Matti A. Mäkinen kertoivat haastattelussa esimerkkitilanteesta, joka korostaa varainkäytönvalvonnan merkitystä tilintarkastajien osalta. Tapauksessa taloyhtiön pääomalainan kuluja oli katettu taloyhtiön hoitovaroilla. Sen ansiosta vastikejälkilaskelmaan jäi useita kymmeniä tuhansia euroja ali- tai ylijäämää hoito- ja pääomavastikkeiden välille. Tämä siis merkitsi, että vastiketta perittiin täysin väärin. Tällainen huolimaton menettely onkin heidän mukaansa täysin epäoikeudenmukaista osakkeenomistajaa kohtaan

Kiinteistön tuottoihin sisältyvät hoitovastikkeet, vuokrat ja käyttökorvaukset. Hoitovastikkeet eritellään neliömetrien tai osakkeiden mukaan. Pientaloyhtiö A:ssa hoitovastike on eritelty osakkeiden mukaan, sillä kaikki yhtiön osakkeet ovat pinta-

alaltaan samansuuruisia. Vuokrat sisältävät esimerkiksi autopaikka- ja kellarivuokrat. Vuokrakohteet tulee eritellä yksityiskohtaisesti laskelmassa; jos vuokrakohteita on useampia, tulisi ne eritellä erillisessä liitelomakkeessa. Käyttökorvaukset sisältävät lämminvesi-, vesi-, jätevesi-, sauna- ja pesutupamaksut. Jos maksut peritään erikseen, eli ne eivät sisälly hoitovastikkeeseen, tulee niiden maksuperuste näkyä talousarviosta. (Manner & Suulamo 2010, 249–250.) Yksi tapana määritellä maksuperuste on esittää maksuarvio kuukausitasolla per henkilö, kuten Pientaloyhtiö A:ssa on tehty. Lämminvesi-, jätevesi- ja vesimaksut peritään kulutusperusteisesti.

Kiinteistön hoitokuluihin sisältyvät lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, korjaukset ja huolto, muut tuloslaskelman hoitokulut, perusparannus- ja suurehkot korjausmenot sekä rahoituskulut ja -menot. Lämmitys-, vesi- ja jätevesi-, sähkö- ja kaasukulut merkitään euromääräisinä talousarvioon. Niihin tulisi sisällyttää myös energian kulutusta vastaava luku tai veden osalta arvioitu kulutus kuutiometreinä. Korjaus- ja huoltokulut tulee puolestaan esittää yhdellä rivillä yhtenä euromääränä. Kulut voidaan ja kannattaakin esittää eriteltyinä. Muut hoitokulut voidaan eritellä kulujen luonteen mukaisesti alaryhmiin. Useimmiten perusparannusmenot ja suurehkot korjausmenot ovat tiukan seurannan kohteena. Rahoitustarpeet sekä suunnitelmat on usein tehty jo hyvissä ajoin ennen investointia. Perusparannus aktivoidaan omaisuutena taseeseen ja talousarvioon kirjataan tarvittavat poistot. Suurehkot korjausmenot voidaan kirjata suoraan kuluksi tai aktivoida osaksi taseeseen. (Manner & Suulamo 2010, 250–253.)

Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, että osakkeenomistajien lainaosuuksista syntyviä rahoitustuottoja ja -kuluja seurataan aktiivisesti. Yhtiö periikin hoitokuluihin lukeutuvaa rahoitusvastiketta, jolla katetaan lainojen korot ja kuoletukset. HTM-tilintarkastaja Susanna Ahola selventää, että lainaosuus on taloyhtiön velkaa pankille ja velkaosuuksien ero on osakkeenomistajan velkaa taloyhtiölle. Usein velkaosuuksien ero näkyy vastikejälkilaskelmissa.

Talousarvion painoarvo suhteessa kunnossapitotarveselvitykseen korostuu uuden asunto-osakeyhtiölain myötä. Yhtiökokouksessa olisi hyvä varata kunnossapitotarveselvitykseen tarvittavat määrärahat talousarvioon jo ennalta, jotta kunnossapitotarveselvityksen kulut pysyvät kohtuullisina. Kunnossapitotarveselvitys on edellytys hyvään kiinteistön hoitoon ja tuo taloudellisia säästöjä. Sen nostaminen

talousarvion rinnalle onkin erityisen tärkeää asunto-osakeyhtiöissä. (Ympäristöministeriö 2010.)

5.1.2 Seuranta

Hallitus ja isännöitsijä ovat vastuussa talousarvion seurannasta. Talousarviota tulee pitää numeerisena toimintasuunnitelmana seuraavalle toimikaudelle, joten sitä pitää seurata jatkuvasti. (Manner & Suulamo 2010, 253.) Hallitusammattilainen Siikala korostaa, että yllättävien tilanteiden osalta tulisi tarkkaan tiedostaa mahdolliset budjetin ylityspaineet etukäteen. Jos kustannusarvio ylittyy huomattavasti, on hallituksen vastuulla tarkistaa sen vaikutus yhtiövastikkeen määrään ja tarvittaessa kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous antamaan lisäbudjetti ja rahoitusperiaatteet. Pientaloyhtiö A:n kyselyn vastausten perusteella kaksi kolmesta hallituksen jäsenestä kokee, että edellisen tilivuoden aikana on tapahtunut suuria kustannusten alituksia tai ylityksiä. Tämän perusteella voidaan olettaa, että hallituksen jäsenten aktiivisuus talousarvion seurannassa on vaihtelevaa.

Talousarvion toteutumisen vertailu tulee näyttää osakkeenomistajille. Tavallisesti toimintakertomuksessa esitetään talousarvion luvut ja tilikauden toteutumisen luvut rinnakkain. (Manner & Suulamo 2010, 253.) Pientaloyhtiö A:n kyselyn vastausten mukaan vastaava vertailu on toteutunut käytännössä täysin, ja osakkeenomistajat saavat oikean ja riittävän kuvan taloyhtiön taloudellisesta asemasta.

5.1.3 Heikentävät tekijät

Talousarviovertailua heikentäviä tekijöitä ovat erityisesti tulojen ja menojen sattumanvarainen jaksotus. Erityisesti vesi- ja jätevesikulujen sekä lämmitysmenojen jaksotuksessa on suuria eroja toteutuneeseen määrään. Useimmiten eroja perusteellaan sillä, että laskua ei ollut vielä tullut, kun tilinpäätös tehtiin. Usein kuitenkin suorite mittarilukemasta on luovutettu jo ennen tilinpäätöshetkeä, joten sen arvo voidaan helposti arvioida ennen laskun saapumista. (Manner & Suulamo 2010, 255.) Pientaloyhtiö A:n kyselyn vastausten perusteella voidaan olettaa, että seuranta ei toteudu suunnitellusti taloyhtiössä, joten kulutuksetkaan eivät ole kohtuullisia. Syynä poikkeamiin voi olla vastaava sattumanvarainen jaksotus. Jaksotusvirhe vaikuttaa

kahteen tilikauteen, joten voidaankin olettaa, että vastaavat poikkeamat ovat riesana myös tulevalla tilikaudella.

Tililuettelo tulisi tarkistaa tilikausittain, jotta eri vuosina ei kirjattaisi samantyyppisiä menoeriä eri tileille. Pientaloyhtiö A:ssa tilien sisältöjen koetaan olevan vertailukelpoisia, ja tililuetteloa päivitetään aktiivisesti. Aktivointia tulisi myös seurata kriittisesti. Usein talousarvion ylittyessä vuosikorjaukset kirjataan kuluksi budjetoidun määrän verran ja loput korjauksista aktivoidaan virheellisesti. Korjausmenoihin liittyvät aktivoinnit tulisikin kirjata taseeseen pysyviin vastaaviin. Korjausmenoihin saadut avustukset tai vahingon- ja vakuutuskorvaukset tulisi vastaavasti esittää omana eränään korjauskuluja vähentävinä erinä (Tikkanen 2005).

5.2 Kunnossapitotarveselvitys

Hallituksen tulee suunnata yhtiön varat taloyhtiön kehittämiseen ja osakkeenomistajien omaisuudesta huolehtimisen. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä hallitus on velvollinen tekemään viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen yhtiökokoukselle asiantuntijan avustuksella. (Vainio 2009, 5–6.)

Kunnossapitotarveselvityksessä tulee esittää sellaiset rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon vaikuttavat seikat, jotka olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin. (Hallituksen esitys 24/2009, 115.) Laissa ei kuitenkaan edellytetä kustannusten esittämistä korjausselvityksen yhteydessä, mutta hallituksen olisi hyvä laatia myös kustannusarvio tuleville peruskorjauksille. Tällöin osakkeenomistajat voivat varautua esimerkiksi putkiremontista aiheutuviin kustannuksiin. Korjauksia suunnitellessa on myös hyvä muistaa, että lopullinen päätös kunnossapitotoimista on yhtiökokouksella (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6 luku 30 §).

Hallitusammattilainen Siikalan mukaan kunnossapitotarveselvitys on hallituksen vastuullinen esitys yhtiökokoukselle. Hallituksen velvollisuus huolehtia kiinteistön arvon säilyttämisestä optimaalisin elinkaarikustannuksin on tärkeää. Hallituksen kunnossapitotarveselvitys tukee lakisääteisesti hyvin tätä periaatetta konkreettisenä, toteutettavana toimenpiteenä.

Osakkeenomistajien kannalta ongelmallista on erityisesti taloudellisten voimavarojen riittävyys isoissa korjaushankkeissa. Rahalliset panokset rasittavat osakkeenomistajia, mikä näkyy usein remontin lykkäämisenä. Tästä puolestaan aiheutuu rapautumista ja putkivaurioiden lisääntymistä, mikä kasvattaa korjausvelkaa. (Puheenjohtajien klubin kesäkysely 2011.)

6 Kunnossapito ja muutostyöt

Kunnossapito ja muutostyöt ovat olennainen osa asunto-osakeyhtiön elinkaarta. Hyvin suunnitellut ja toteutetut remontit takaavat, että vahingot pienenevät ja riidat vähenevät. Yhtiövastikkeen maksuperusteen kannalta osakkeenomistajan olisi myös hyvä tietää, mistä hän maksaa; millaiset poikkeamat kuuluvat taloyhtiön vastuulle ja vastikerahoituksen piiriin, ja mistä osakkeenomistaja maksaa omakustanteisesti. Huolelliset vastuunjaot takaavat, että osakkeiden arvot paranevat ja asumisviihtyvyys kasvaa. Asunto-osakeyhtiölakiin perustuva vastuunjako osakkeenomistajan ja yhtiön välille kunnossapito ja muutostöissä perustuu osakkeenomistajan hallintaoikeuteen.

Kunnossapitovastuun jakautuminen osakkeenomistajan ja yhtiön välillä on säilynyt uuden asunto-osakeyhtiölain myötä lähes ennallaan. Keskeisimmät uuden lain tuomat muutokset koskevat kunnossapidon suunnittelemista ja toteuttamista. Kunnossapitotarveselvityksen avulla osakkeenomistaja voi varautua tuleviin kunnossapitotöihin. Kunnossapidon toteuttamista on puolestaan selvennetty määrittelemällä aikaisempaa tarkempi ilmoitusmenettely sekä osakkeenomistajan vastuulle että yhtiön vastuulle kuuluvista kunnossapitotöistä. (Kunnossapito ja muutostyöt 2011, 6.)

6.1 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulo on nostattanut erinäisiä tunteita osakkeenomistajissa. Velvollisuuksien korostuminen syö osakkeenomistajan oikeusturvaa ja taloyhtiön auktoriteetin korostuminen luo negatiivisia ajatuksia osakkeenomistajissa.

Hallintaoikeutensa perusteella osakkeenomistajan vastuulla on osakehuoneiston sisäosien kunnossapito. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat muun muassa sisäpintojen pintamateriaalit ja huoneistossa olevat kalusteet ja koneet, esimerkiksi kiukaat. (Hallituksen esitys 24/2009, 133.)

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on lisätty oikeuskäytännön myötä vakiintunut periaate osakkeenomistajan huolellisuusvelvollisuudesta. Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 3 §:n säännöksen mukaan osakkeenomistajan oletetaan käyttävän huoneistoaan huolellisesti ja tavanomaisella tavalla. Huolellisuusvelvollisuudella tarkoitetaan, että osakkeenomistaja ei saa aiheuttaa toiminnallaan vahinkoa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. (Sillanpää & Vahtera 2011, 81.)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa osakkeenomistajan ilmoittamaan tekemistään kunnossapitotöistä ja havaitsemistaan puutteista, jotka kuuluvat yhtiön kunnossapidon vastuulle. Osakkeenomistaja on velvollinen ilmoittamaan kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan rakennuksen tai kiinteistön osaan tai niiden käyttämiseen. Ilmoitusmenettelyä valvoo hallitus. Sen vastuulla on pitää osakashuoneistokohtaisesti luotettavaa luetteloa ilmoituksista; hallitus ei kuitenkaan vastaa ilmoitusten sisällöstä. Hallituksen tulee pyynnöstä antaa jäljennös osakkeenomistajalle hänen huoneistoaan koskevista ilmoituksista. (Hallituksen esitys 24/2009, 330.) Ilmoitusvelvollisuus on saanut paljon kritiikkiä, koska se koetaan erityisen byrokraattisena osakkeenomistajien osalta. Esimerkiksi ilmoittamisvelvollisuutta ovisilmän tekemisestä on perusteltu sillä, että ulko-ovi on yhtiön vastuulla (Takala 2011, 85–88).

Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä osakkeenomistajan tulee ilmoittaa yhtiön vastuulle kuuluvista kunnossapito- ja korjaustöistä. Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa havaitsemistaan vioista ja puutteista välittömästi, sillä hän voi joutua vahingonkorvausvastuuseen huolellisuusvelvoitteen laiminlyönnin perusteella. (Sillanpää & Vahtera 2011, 82.) Tulevaisuutta ennakoiden voisi arvioida, että lain uudistus saattaa aiheuttaa mittavia riitoja yhtiöissä esimerkiksi lumitöiden ja vahingonkorvausvelvollisuuden osalta. Korkeimman oikeuden ratkaisu vastaavassa (Korkein oikeus 2007:62) nostaa esiin erityisesti vastuunjaon merkityksen. Taloyhtiö oli tehnyt sopimuksen huoltoyhtiön kanssa. Hoitosopimukseen ei ollut kuitenkaan

sisällytetty lumen ja jään poistamista katolta. Epäselvän vastuunjaon perusteella asunto-osakeyhtiö ei vapautunut itse huolehtimasta katon valvonnasta ja puhtaanapidosta. Taloyhtiössä asioinut sai surmansa katolta pudonneen jäälohkareen ansiosta. Korkein oikeus katsoi päätöksessään hallituksen puheenjohtajan syytteeseen kuolemantuottamuksesta, koska turvallisuusvelvoite oli laiminlyöty. Uuden asunto-osakeyhtiölaki asettaisi kenties myös osakkeenomistajan vastuuseen ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä. Jää nähtäväksi, kuinka korkein oikeus tulkitsee vastaavia kiistoja tulevaisuudessa.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuo selkeästi esille osakkeenomistajan vastuun remonteissa. Osakkeenomistaja on vastuussa vahingoista, jotka aiheutuvat siitä, että uuden asunto-osakeyhtiölain luvuissa 4 ja 5 annettuja määräyksiä ei ole noudatettu. Vahingonkorvausvastuu perustuu hallituksen jäsenten tavoin laiminlyöntivastuun kantamiseen.

6.2 Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat rakenteet ja eristeet, lämmitys-, sähkö-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, tiedonsiirto- ja muut vastaavat perusjärjestelmät (Hallituksen esitys 24/2009, 311). Yhtiö vastaa myös yhteisistä tiloista esimerkiksi porraskäytävistä ja saunatiloista.

Perusjärjestelmien osalta yhtiön kunnossapitovastuu on laajentunut. Uusi asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa yhtiön vastaamaan myös wc-laitteen ja sähköpattereiden kunnossapidosta, mukaan lukien sähkölämmitteiset lattiat. Wc-laitteiden kunnossapidon siirtäminen yhtiön vastuulle helpottaa niiden huoltoa ja vaihtoa yhtiön putkiremontin yhteydessä. Viallisilla wc-laitteilla saattaa myös olla huomattava merkitys veden kulutukseen. Yhtiölle aiheutuvia kuluja onkin helpompi rajoittaa, kun wc-laite on yhtiön vastuulla. (Ympäristövaliokunnan mietintö 10/2009, 12.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä yhtiön oikeus tehdä osakkeenomistajan vastuulle kuuluvia töitä on tullut joustavammaksi. Yhtiöllä on oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö osakkeenomistajan kustannuksella vedoten esimerkiksi huolenpitovelvollisuuden laiminlyöntiin. (Hallituksen esitys 24/2009, 89.)

Välttämättömyyttä ei ole määritelty laissa, mutta esimerkiksi vesihanauksen korjaaminen vesikulujen säästämiseksi voisi olla välttämätön toimenpide.

Uuden asunto-osakeyhtiölain velvoittamana yhtiön tulee ilmoittaa osakkeenomistajalle tekemistään kunnossapitotöistä. Laissa ei säädetä tarkoista määräajoista tai muotovaatimuksista. Ilmoitus on kuitenkin annettava osakkeenomistajalle riittävän ajoissa. Tieto tavoittaa osakkeenomistajan viimeistään yhtiökokouksessa. (Kuhanen ym. 2010, 265.)

Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo on kasvattanut osakkeenomistajan mahdollisuuksia vaatia kunnossapitotyötä yhtiöltä. Mikäli kunnossapitotyön laiminlyönti rajoittaa merkittävästi osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttöä eikä yhtiö ole kirjallisen huomautuksen saatuaan ryhtynyt kunnossapitotoimiin, voi osakkeenomistaja vaatia yhtiötä korvaamaan työn teettämisestä aiheutuneet kulut. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 4 luku 5 §.)

Tulevaisuudessa voidaan arvioida syntyvän useita ristiriitoja yhtiön kunnossapitovastuun osalta. Yhtiön kunnossapito kuuluu hallituksen vastuulle, ja ristiriitatilanteessa näyttövelvollisuus on hallituksella huolellisuusvelvoitteen perusteella. Käytännössä tämä tarkoittaa, että hallituksen tulee huolellisesti varmistaa, että tehdyt päätökset ovat perusteltuja. Ristiriitatilanteen kohdatessa, joutuu hallitus vastuuseen. Mielestäni hallitusten jäsenten ei kuitenkaan tule olla huolissaan, sillä taloyhtiöiden vakuutukset sisältävät vastuuvakuutuksen, joka korvaa taloudellisen puolen. Huolellisuusvelvoitteen korostuminen myös, toivottavasti, lisää ennakointia ja tarkkaavaisuutta hallituksen sisällä ja kunnossapitotarveselvityksen tekemisessä.

6.3 Osakkeenomistajan muutostyöoikeus

Osakkeenomistajan muutostyöoikeus tarkoittaa, että osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia osakehuoneistossa omalla kustannuksellaan. Osakehuoneisto käsittää myös kerrostalon parvekkeen, mutta ei rivitalon piha-aluetta. Korkeimman oikeuden ratkaisu vastaavassa kiistassa (Korkein oikeus 2005:26) havainnollistaa osakkeenomistajan oikeuksia. Osakkeenomistaja ei saa ilman yhtiön lupaa tehdä muutostöitä piha-alueelle, ellei yhtiöjärjestyksessä piha-aluetta eritellä osakkeenomistajan hallinnassa olevaksi.

Osakkeenomistajan tulee noudattaa yhtiöjärjestystä. Hän ei saa muuttaa huoneiston käyttötarkoitusta. Yhtiöjärjestystä voidaan kuitenkin muuttaa siten, että laajempi muutostyö on mahdollinen kuitenkin yhdenvertaisuusperiaatetta rikkomatta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 97.) Eräs esimerkki lainvastaisesta yhtiökokouksen päätöksestä löytyy Vantaalta. Vantaalaisessa rivitaloyhtiössä yhtiökokous teki päätöksen, jossa se piha-alueita jakaessaan myönsi päätyhuoneistoille muita isomman piha-alueen. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous ei saa tehdä päätöstä, joka tuottaa jollekin osakkeenomistajalle etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Korkein oikeus osoitti päätöksessään yhtiökokouksen piha-alueita koskevan päätöksen pätemättömäksi. (Korkein oikeus 1998:61.) Useiden vastaavien tapausten perusteella osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate on nostettu uudessa asunto-osakeyhtiössä aiempaa vahvemmin esille. Periaate tuleekin ottaa huomioon yhtiön päätöksenteossa entistä paremmin.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa osakkeenomistajan ilmoittamaan yhtiölle, eli hallitukselle tai isännöitsijälle, suorittamastaan muutostyöstä. Muutostyöilmoituksen säilytysvastuu on hallituksella, vastaavasti kuin kunnossapitoilmoitusten säilytys. Yhtiöllä eli käytännössä hallituksella on myös oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti ja rakennusta vahingoittamatta. Yhtiön tulee sen lisäksi huolehtia siitä, että muutostyön valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 5 luku 7§). Oikeus viittaa tässä yhteydessä siihen, että osakkeenomistaja ei voi perustellusti estää yhtiön suorittamaa valvontaa. Riittävällä tavalla järjestämisellä puolestaan viitataan siihen, että hallitus voi käytännössä käyttää valvonnassa apunaan ulkopuolista asiantuntemusta (Hallituksen esitys 24/2009, 107). Usein valvonnan oletetaan virheellisesti siirtävän vastuun vahingoista yhtiölle, ja hallitukselle. Helsingin hovioikeus antoi tuomion (S 99/1626) kylpyhuoneremonttiin liittyvässä tapauksessa, jossa yhtiö ei valvonut muutostyötä. Tuomiossa katsottiin, että osakkeenomistajalla on jo asemansa perusteella velvollisuus huolehtia, että asunto-osakeyhtiölain säännöksiä siitä, että muutostöitä suoritettaessa työt eivät vahingoita rakennusta tai tuota yhtiölle muuta haittaa, on noudatettava. Tuomio perustele, että osakkeenomistaja on normaalisti yhtiöön nähden vastuussa vahingosta, joka hänen tekemästään tai teettämästään huolimattomasta muutostyöstä aiheutuu.

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus muutostyöstä mahdollistaa puuttumisen virheelliseen muutostyöhön heti. Kirjallinen näyttö muutostyöstä vähentää myös harmaan talouden käyttöä sekä vahinkoja pitkällä aikavälillä. (Sallmen 2011.) Hallitusammattilainen Siikalan mukaan osakkeenomistajilla ei ole usein tietoa siitä, millaisia muutostöitä saa tehdä, joten ilmoitusvelvollisuus on sekä yhtiön että osakkeenomistajan etu. Osakkeenomistaja voi myös varmistua siitä, että tuleva osakkeen ostaja ei myöhemmin vaadi korvauksia muutostyön aiheuttamasta haitasta.

7 Yhtiövastike

7.1 Yhtiövastike

Pellervon taloustutkimus Asumisen kustannukset 2011 kertoo asumisen kustannusten nousevan vuosina 2011–2015 yhteensä 12 prosenttia. Kustannusten kohoaminen on merkittäväntä velattomassa omistusasunnossa asuvien osalta, joiden kustannukset kohoavat 16 prosenttia. Velallisessa omistusasunnossa asujien kustannukset nousevat 9 prosenttia. Merkittävässä roolissa ovat yhtiövastikkeen hoitokulujen nousupaineet.

Osakkeenomistajalla on velvollisuus osallistua yhtiön kustannusten kattamiseen maksamalla yhtiövastiketta. Osakkeenomistajilta perittävä yhtiövastike on asunto-osakeyhtiöiden pääsääntöinen tulonlähde menojen kattamiseksi. Poikkeuksena ovat yhtiöt, joissa vuokratuloilla pystytään kattamaan yhtiön menot. Yhtiö saa periä osakkailtaan yhtiöjärjestyksen mukaista yhtiövastiketta tai muuta yhtiöjärjestykseen perustuvaa lisämaksua. (Kuhanen ym. 2010, 168.)

Yhtiövastikkeen määrästä päättää yhtiökokous yhtiön arvioitujen tulojen ja menojen pohjalta (Sillanpää & Vahtera, 2011, 58). Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry:n puheenjohtaja, varatuomari Patrick Lingren kritisoi haastattelussa osakkeenomistajan oikeuksia saada tarpeeksi tietoa maksuvelvollisuudestaan. Osakkeenomistajalla on lain mukaan vain yksi mahdollisuus vuodessa esittää ja saada vastauksia kysymyksiinsä eli vuosittainen yhtiökokous. Mahdollisuus saada tietoa maksuvelvollisuudesta on siis hyvin rajattu. (Takala 2011, 85–88.) Maksuvelvollisuuden muutoksesta eli yhtiövastikkeen alentamisesta tai korottamisesta, voidaan päättää ylimääräisessä

yhtiökokouksessa tai määrätä hallitukselle päätösvalta (Sillanpää & Vahtera, 2011, 58). Usein hallitus saa vastuulleen yhtiövastikkeen muutokset, joten osakkeenomistaja jää tässäkin sivuun. Tämän perusteella hallituksen tulee arvioida hoitokulut hyvin tarkkaan ja suunnitella korjausrahoitukset huolellisesti vuosittaisessa talousarviossa. Pahimmassa tapauksessa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden laiminlyönti saattaa johtaa osakkeenomistajan huoneiston hallintaan.

7.2 Katettavat menot

Asunto-osakeyhtiölaissa määritellään yhtiövastikkeella katettavat menot. Yhtiövastikkeen käyttötarkoituksen selventäminen vaikuttaa asunto-osakeyhtiön varallisuuden arvon kehitykseen. Yhteiskustannuksin hankittavat menot parantavat osakkeenomistajien asumistarpeita ja näin ollen nostavat myös huoneiston arvoa.

Yhtiövastikkeella katetaan menot, jotka aiheutuvat

1. kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta
2. kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta
3. kiinteistön ja rakennusten perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja uudistamisesta
4. yhtiön toimintaan tai kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen hankinnasta
5. muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 3 luku 2 §).

Usein osa yhtiön hankinta- ja rakennuskustannuksista katetaan yhtiön ottamalla pitkäaikaisella vieraalla pääomalla. Vastikkeella katetaan lainan lyhennykset, korot ja muut menot. Yhtiö saattaa myös hankkia lisää maa-aluetta esimerkiksi autopaikkoja varten. Tällöin yhtiövastikkeen korottaminen saattaa olla perusteltua. (Kuhanen ym. 2010, 175.) Taloudellisen valvonnan näkökulmasta tilintarkastajalta vaaditaan vastaavien kulujen käsittelyssä erityistä pätevyyttä, jotta hän voi suorittaa asunto-osakeyhtiön tarkastuksen ammattitaitoisesti. Rahoituskulujen käsittelyssä tilintarkastajan tulee esimerkiksi hallita lainaosuuskaskelmien laskeminen.

Kiinteistön ja rakennusten käyttö- ja kunnossapitokustannukset puolestaan sisältävät kiinteistön ja rakennusten käytöstä aiheutuvat menot. Tällaisia menoja ovat muun

muassa talonmiehen tai huoltomiehen ja siivoojan palkka sekä kokouskulut ja vakuutusmaksut. Yhtiön korjaustoimenpiteet kuuluvat myös yhtiön ylläpitoon. Hallitus päättää pienistä kunnossapitotoimista ja yhtiökokous suuremmista. Hyvään hallintotapaan kuuluu tiedottaminen taloyhtiön asioista, joten hallituksen tulee kertoa osakkeenomistajille esimerkiksi mahdollisista muutoksista huoltoyhtiön käytössä. Korjauskustannuksiin puolestaan varaudutaan tavallisesti talousarviossa ja usein niiden perusteella korotetaan vastiketta niin, että osakkeenomistajien maksurasitus pysyy kohtuullisena. (Kuhanen ym. 2010, 176.) Kunnossapidoksi luokitellaan myös muutos, jos se on taloudellisesti tarkoituksenmukainen. Korkein oikeus on päätöksessään (Korkein oikeus 2005:83) katsonut myös parvekkeiden lasituksen vastaamaan taloudellisesti tarkoituksen mukaista muutosta tietyissä tapauksissa. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous oli päättänyt uusia rakennuksensa julkisivukorjauksen yhteydessä eräiden parvekkeiden lasitukset ja asentaa lasitukset parvekkeisiin, joissa ei niitä aikaisemmin ollut. Hanke päätettiin toteuttaa kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella. Päätöksen perusteella katsottiin, että asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätös ei loukannut yhdenvertaisuutta. Puuttuvien parvekelasien asentaminen vähentää parvekkeiden huoltokustannuksia, mikä on taloudellisesti tarkoituksenmukaista.

Yhtiölle tarpeelliset eli kiinteistön ylläpitoon liittyvät kustannukset katetaan vastikkeella. Näillä pyritään saamaan yhtiö vastaamaan ajanmukaisia ja tavanomaisia vaatimuksia (Kuhanen ym. 2010, 177). Perusparannukset ovat usein kustannukseltaan mittavia, ja vaikuttavat merkittävästi kiinteistön arvoon. Yhtiö voikin yhtiökokouksen päätöksellä periä etukäteen korjausvastikkeita tulevia peruskorjauksia ja -parannuksia silmällä pitäen, kuten esimerkiksi Taloyhtiö A:ssa on onnistuneesti tehty. Onnistunut korjausvastikkeiden perintä edellyttää, että hallitus on huolellisesti selvittänyt kunnossapitotarveselvityksessä kulukohteet.

Hyödykkeiden hankinnan kustantaminen vastikkeessa tarkoittaa esimerkiksi lämmitys- ja sähköenergiakulujen sisällyttämistä vastikkeeseen. Pellervon taloustutkimuksen Asumisen kustannukset 2011 mukaan eniten hoitokuluista seuraavina vuosina nousevat juuri nämä kulutushyödykkeet. Tällaisia hyödykkeitä ovat lämmitys- ja sähköenergia- sekä vesikulut, joiden arvioidaan nousevan 22–26 prosenttia neljässä vuodessa. Hyödykkeisiin sisältyvät myös hyödykkeen yhteishankinnasta aiheutuvat kulut, jotka

katsotaan vastaavan tavanomaista asumisen tasoa. Tietoliikennekulut ovat hyvä esimerkki tavanomaisista hyödykkeistä. Yhtiökokouksen enemmistön päätöksellä voidaan päättää tietoliikennetekniikan hankkimisesta ja laajakaistamaksujen sisällyttämisestä yhtiövastikkeeseen, vaikka kaikilla ei olisi niille tarvetta. Maksuperustetta voidaan arvioida esimerkiksi käytön perusteella. (Lautala 2011, 101.) Yhteinen tietoliikenneyhteys vaikuttaa myönteisesti huoneiston arvoon. Osakkeenomistajien ei tarvitse maksaa päällekkäisistä tietoliikenneyhteyksistä, mikä konkretisoi osakkeenomistajien rahallisen panoksen merkitystä.

Yksi merkittävä uudistus on muiden velvoitteiden kustannusten periminen yhtiövastikkeella. Muita kustannuksia ovat synnyttäneet esimerkiksi viime vuosien runsaslumiset talvet, jotka ovat lisänneet lumitöiden määrää. Osakkeenomistajien työpanoksen lisäksi joudutaan käyttämään ammattilaisten apua lumen luonnissa ja kuljetuksessa, mikä synnyttää lisää kustannuksia yhtiölle. Eräs omalle kohdalleni sattunut vastaava lumityötapaus velvoitti hallituksen käyttämään toimivaltaansa, johon lukeutui myös yhtiövastikkeen maksuperusteen muutokset. Asuinrakennuksen katto oli painautunut runsaasta lumivaipan ansiosta, ja hallitus joutui kiireellisesti ottamaan yhteyttä lumenpudottajaan. Tapauksesta aiheutuneet kustannukset perittiin vastikkeessa. Jos katto olisi rikkoutunut lumen painon ansiosta, olisi korvausvastuu ollut hallituksella huolellisuusveloitteen ja kunnossapitovastuun nojalla.

7.3 Maksuperuste

Yhtiövastikkeen maksuperusteesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Tavallisesti maksuperusteena on huoneiston pinta-ala. Maksuperuste voi määräytyä lattiapinta-alan perusteella tai jyvitettyä. Jyvitettyä vastikkeella tarkoitetaan sitä, että lattiapinta-alan lisäksi vastikkeeseen vaikuttavat myös muut seikat. Muita seikkoja voivat olla huoneiston käyttötarkoitus tai sijainti. Tavallisesti liikehuoneistosta joutuu maksamaan enemmän vastiketta kuin asuinhuoneistosta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 59.)

Vastikkeen maksuperusteena voi olla osakkeiden lukumäärä. Yleensä osakkeiden lukumäärä on verrannollinen pinta-alaan jossain suhteessa. Monissa huoneistoissa osakkeita on kuitenkin vain muutama, jolloin osakemäärä ei huomioi pinta-alaa. (Kuhanen ym. 2010, 193.)

Osakkeenomistajalla on oma-aloitteinen ilmoitusvelvollisuus yhtiötä kohtaan sekä toisaalta velvollisuus vastata isännöitsijän tiedusteluun huoneistossa asuvien lukumäärästä. Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa tarkka henkilöluku huoneistoissa asuvista, koska vesimaksut peritään henkilömäärän perusteelta. Henkilömääräkin voi siis toimia vastikeperusteena. (Kuhanen ym. 2010, 198.)

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 5 §:n perusteella osakkeenomistaja voidaan vapauttaa yhtiövastikkeen maksusta, jos huoneistoa ei voida käyttää käyttötarkoituksensa mukaisesti. Vähennettävä määrä perustuu niihin käyttö- ja kunnossapitokuluihin, jotka vähenevät huoneiston käyttötarkoituksen estymisen vuoksi. Käytännössä nämä kulut ovat vesi- ja jätemaksuja.

8 Yhtiövastikeperusteen muutos

8.1 Kunnossapito ja uudistus

Uuden asunto-osakeyhtiölain lähtökohtana on edelleen kustannusten jakautuminen vastikeperusteella. Hallituksen jatkuva velvollisuus seurata ja arvioida yhtiön taloudellista tilaa (ks. 4.2) velvoittaa sen huomioimaan mahdolliset näkyvät säästömahdollisuudet. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa osakkeenomistajan yhdenvertaisuutta on korostettu tuomalla poikkeussäännöksiä, joiden perusteella voidaan alentaa osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta, jos osakkeenomistajan aikaisemmin tekemä työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Kustannukset voidaan myös jakaa tasan osakkeenomistajien kesken, mikäli osakkeenomistajien saama hyöty on kaikille sama. (Kunnossapito ja muutostyöt 2011, 6.)

Käytännössä yhdenvertaisuusperiaatteella pyritään siihen, että maksuvelvollisuus ei ole epävakaassa suhteessa osakkeenomistajan saamaan hyötyyn. Oikeuskäytännössä on katsottu, että kun osakkeenomistajilla on mahdollisuus käyttää sellaista uudistusta hyväkseen, jonka jotkut osakkeenomistajat ovat aiemmin omalla kustannuksellaan tehneet, saavat osakkeenomistajat epäoikeutettua etua. Yhdenvertaisuusperiaatteen poikkeamasäännösten nojalla osakkeenomistajia, jotka ovat aiemmin tehneet vastaavan uudistuksen, ei voida velvoittaa yhtiövastikkeella osallistumaan uudistuksiin muiden huoneistojen osalta. Yhtiökokous päättää perusparannuksista ja uudistuksista,

joten osakkeenomistajan olisi hyvä ennakoida tavanomaiset toimenpiteet. (Hallituksen esitys 201/2000.)

Uudistusten ja kunnossapidon vaikutusta osakkeenomistajien huoneistoihin voidaan arvioida asumistarpeen ja arvon kehityksenä ilmenevän huoneiston käytettävyyden kannalta. Esimerkiksi saunaosaston rakentaminen ei välttämättä hyödytä osakkeenomistajaa, mutta korottaa kaikkien huoneistojen arvoa, minkä vuoksi sen rakentaminen onkin yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista. (Hallituksen esitys 201/2000.) Uudistusten ja kunnossapidon osalta tulee erityisesti huomioida, että arvo on tärkeä hyötyperuste.

8.1.1 Hyvitys

Vanhan asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla ei ollut ehdotonta oikeutta saada hyvitystä, jos hän oli aiemmin korjannut yhtiön vastuulle kuuluvia rakennuksen osia, kuten uusinnut parveketta. Uusi asunto-osakeyhtiölaki on tuonut käytäntöön muutoksen.

Kun asunto-osakeyhtiössä päätetään yhtiökokouksen enemmistön päätöksellä tehtäväksi jokin uudistus tai kunnossapito, jonka osakkeenomistaja on aiemmin tehnyt omalla kustannuksellaan, voidaan osakkeenomistajalle hyvittää kustannukset. Perusteena maksuvelvollisuuden alennukselle on yhtiölle tuleva säästö, mikä tarkoittaa, että yhtiö voi toteuttaa työn pienemmällä kustannuksella. Osakkeenomistajan näkökulmasta hyvityksen edellytyksenä on, että hallituksen informaatiofunktio on toteutunut. Hallitus on siis tiedottanut ajoissa korjaustarpeesta, jotta osakkeenomistaja on voinut ennakoida näyttövelvollisuuden. Osakkeenomistajan tulee oma-aloitteisesti osoittaa yhtiölle tuleva säästö ennakkoon tekemiensä kunnossapitotoimien osalta. (Oikeusministeriö 2010, 108.)

Hyvitys tapahtuu yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. Hyvityksen suuruus voi olla maksimimäärältään yhtiön säästö hankkeessa. Hyvitys voidaan suorittaa jättämällä osakkeenomistajan vastikeperusteinen osuus hankkeen kustannuksista pois. Osakkeenomistajalla on vastoin näyttövelvollisuus hankkeen asianmukaisuudesta ja kustannuksista. (Oikeusministeriö 2010, 108.)

8.1.2 Tasajako

Yhtiökokouksen määränemistöpäätöksellä voidaan päättää, että kustannukset jaetaan tasan osakkeenomistajien kesken. Kustannusten tasajaon edellytyksenä on, että hankinta on kunnossapito tai uudistus, joka kohdistuu kaikkiin osakehuoneistoihin, ja kullekin huoneistolle tuleva etu ja kustannus ovat yhtä suuria. (Oikeusministeriö 2010, 109.) Esimerkiksi vesihanan vaihtaminen jokaiseen huoneistoon voidaan kustantaa tasajakoperiaatteella. Tasajaon kustannusten jakamista valvovat toiminnan- ja tilintarkastaja, jotka tarkastavat, että kustannukset on jaksotettu ja kohdennettu oikein.

Käytännössä vastikeperusteesta poikkeamista seuraa maksuvelvollisuuksien eriarvoisuus: isojen huoneiston maksuvelvollisuus pienenee ja pienten huoneistojen maksuvelvollisuus kasvaa. Kulujen ja hyödyn tuleekin ehdottomasti olla samanlaisia jokaisen huoneiston kohdalla. Tasajaon edellytyksenä on myös, että kunnossapito tai uudistus koostuu ainoastaan huoneistoihin, ei huoneiston ulkopuolelle. (Hallituksen esitys 24/2009, 139.)

Tulevaisuutta ennakoiden voidaan ennustaa useita riitoja kustannusten tasajaon osalta. Esimerkiksi ovien vaihtaminen taloyhtiössä, jossa on sekä 100 neliön että 200 neliön asuntoja, voi koitua ongelmalliseksi. Jos vastikkeen maksuperuste määräytyy osakkeiden perusteella, onko maksuperuste yhdenvertainen kaikille huoneistoille?

8.1.3 Maksuperusteen alentaminen

Yhtiövastikeperusteesta voidaan poiketa uudistuksessa, joka palvelee vain tietyn käyttötarkoituksen huoneistoja. Päätökseen vaaditaan enemmistöpäätös niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6 luku 32 §.)

Yhtiövastiketta voidaan alentaa, jos yhtiölle aiheutuu säästöä sen vuoksi, että osakkeenomistaja tai hänen edeltäjänsä on tehnyt vastaavan työn huoneistossa aiemmin. Käytännössä lain tarkoitus on poistaa esteitä, jotka vähentävät osakkeenomistajien halukkuutta huolehtia huoneistonsa kunnosta. Epäselvyyttä ja

ristiriitoja on kuitenkin siitä, miten ja millainen muutostyö on peruste maksuperusteen alentamiselle. (Hallituksen esitys 24/2009, 31.)

8.2 Hissipykälä

Yksi hallituksen tehtävistä on ymmärtää, että osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen ei rajoitu vain välttämättömään kunnossapitoon, sillä Suomen väestö ikääntyy vauhdilla. Suomessa on yli 43 000 hissitöntä yli kolmen kerroksen asuinrakennusta ja yli 60-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa vauhdilla. Valtio ja kunnat kehottavat vanhuksia asumaan kotona mahdollisimman pitkään niin sosiaalisista kuin taloudellisista syistä, joten taloyhtiöiden tulee panostaa heidän jokapäiväisen elämänsä helpottamiseen. Ratkaisu on hissien jälkiasennus. Valtio tukeekin kiinteistön kehittämistä 50 prosentin avustuksella ja kunnat puolestaan mahdollisilla lisäavustuksilla. (Pidämme huolta 2009, 15.)

Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa hissien jälkiasennuskustannukset jaettiin tasan vastikeperusteella. Uuden asunto-osakeyhtiölain korostaman yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla säännöstä on muutettu osakkeenomistajien eduksi. Hissipykälän säännökset on asunto-osakeyhtiölaissa sisällytetty 8 luvun 32 §:n säännöksiin.

8.2.1 Hissin jälkiasennuskustannusten jyvittäminen

Hissin asentaminen alkaa hankesuunnitelmalla, jossa laitetoimittaja määrittelee rakennukseen sopivan hissien, rakennustöiden laadun sekä kustannukset ja viranomaisluvut. Hissin hankkimisesta päätetään tavallisesti yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. Hissin jälkiasennuskustannukset voidaan jyvittää huoneiston sijaintiperusteen mukaan tai jakaa hyötyperusteen mukaan. (Pidämme huolta 2009, 15.) Liite 4 esittelee oikeusministeriön tekemiä jyvitysmalleja.

Jos hissi asennetaan kaikkiin portaisiin, kustannusten jakoperusteena on yhtiövastike kerrottuna osakehuoneiston kerroksen suhteella porrashuoneen pääsisäänkäynnin kerrokseen. Perusteena kustannusten jakamiselle on hissien vaikutus huoneiston arvoon. Osakehuoneiston kerroksella tarkoitetaan huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä olevan hissien saapumistason kerrosta, porrashuoneen pääsisäänkäynnin kerros on

vastaavasti pääsisäänkäyntiä olevan hissien lähtötason kerros. Sisäänkäyntien suhde otetaan huomioon puolen kerroksen tarkkuudella. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6 luku 32 §.)

Taulukko 2. Hissin jälkiasennuskustannuksien jakautuminen.

Sijainti	Kustannusperuste	Kustannukset (€)
4. kerros	4/10	40 000
3. kerros	3/10	30 000
2. kerros	2/10	20 000
1. kerros	1/10	10 000
Kellari		0

Taulukko 2 esittelee hissien jälkiasennuskustannusten jakautumista nelikerroksisessa kerrostalossa. Hissien jälkiasennuskustannukset ovat kokonaisuudessaan 100 000 euroa, ja ne jaetaan osakkaille hyötyperusteella. Hyötyperuste perustuu hissien vaikutuksen osuuteen huoneiston arvosta. Ensimmäisessä kerroksessa kustannukset ovat kokonaisuudessaan 10 000 euroa eli yksi viidesosa kokonaissummasta. Toisessa kerroksessa kustannukset ovat 20 000 euroa, eli kaksi viidesosaa kokonaissummasta ja niin edelleen. Kustannusten yhteissummaksi tulee 100 000 euroa. Taulukon perusteella voidaan päätellä kustannusten kasvavan ylöspäin mentäessä.

Hissi voidaan rakentaa myös osaan portaista, jolloin vaaditaan yhtiökokouksen enemmistön päätöksen lisäksi myös kyseisen portaan osakkaiden enemmistön päätös. Tällöin kustannukset jaetaan vain kyseisen portaan huoneistojen osakkaiden kesken. Jakoperuste määräytyy samoin, kuin hissien asentamisessa kaikkiin portaisiin. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6 luku 32 §.)

8.2.2 Hissipykälän aikaansaama keskustelu

Hissipykälä on aiheuttanut ristiriitaisia käsityksiä. Mielestäni uuden asunto-osakeyhtiölain korostama yhdenvertaisuus ei toteudu hissipykälän säännöksissä. Kustannuksen jyvittämistä perustellaan osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden nojalla, mutta miten jakautuvat jälkiasennetun hissien huollosta aiheutuvat kustannukset?

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritelty niistä, mutta hissipykälässä korostetun yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan kustannukset voitaisiin periaatteessa jakaa myös hyötyperusteella. Käytännössä kaikki osakkeenomistajat saattavat kuitenkin osallistua kustannuksiin tasavertaisesti hoitovastikkeessa.

Revisioneuvos Reijo Peltola kokee hissipykälän hyväksi, mutta uskoo sen puolestaan hidastavan hissien jälkiasennusta. HTM-tilintarkastaja Ilkka OT Tähtinen puolestaan kokee hissipykälän erikoiseksi ratkaisuksi. Hänen mukaansa hissipykälän olennaisin epäonnistuminen kohdistuu siihen, että lisähissin uudisrakentamisen jälkeen kaikki osakkeenomistajat joutuvat osallistumaan vastikkeissa hissien menoihin. Hän kuvailee hypoteettisen tilanteen yhtiöstä, jossa on kerrostalo-osakkeenomistajien lisäksi rivitalo-osakkeenomistajia. Rivitalo-osakkeenomistajat maksavat pikkukorjauksista ja lisäksi 30–40 vuoden päästä hissien uudistamiskorjauksen. Tosiasiassa he osallistuvat arviolta lähes neljännekseen elinkaarikustannuksista, jos kapitalisoidaan menot hankintahetkelle. Tämä perustelee osakkeenomistajien eriarvoista kohtelua hissipykälän ansiosta.

8.3 Huoneiston käytön estyminen

Osakkeenomistaja voidaan vapauttaa maksamasta yhtiövastiketta, silloin kun osakehuoneistoa ei voida käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti. Yhtiövastikkeesta vähennetään määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi. Käytännössä tämä tarkoittaa henkilölukuun tai mitattuun kulutukseen perustuvia vesimaksuja. (Hallituksen esitys 24/2009, 75.) Periaatteessa yhtiö säästääkin todelliseen käyttöön perustuvan kustannuksen.

Uuden asunto-osakeyhtiölain säännös on selkeämpi ja laajempi kuin vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa. Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa vapauttamista perusteltiin asuinrakennuksen huoneiston tuhoutumisella. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan käytön estyminen voi perustua teknisen tuhoutumisen lisäksi esimerkiksi homehtumiseen. Estyminen määritetään viime kädessä terveysviranomaisten käytännön pohjalta. Käytännössä vastikkeen alentamista ei voida soveltaa kaikkien kunnossapito- tai uudistustöiden kohdalla. (Hallituksen esitys 24/2009, 75.)

8.4 Vastuu vanhan osakkeenomistajan maksulaiminlyönneistä

Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä osakkeenomistajan vastuu edellisen osakkeenomistajan maksuista on laajentunut. Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa vastuu koski kolmen kuukauden vastikkeita, mutta uudessa asunto-osakeyhtiölaissa vastuuta on laajennettu kuuteen kuukauteen. Vastuun laajentumista perustellaan vastikesaatavien turvaamisen helpottamisella. Käytännössä uuden osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei lisäännä, koska hän voi ottaa laiminlyönnit huomioon hinnassa, jonka hän on valmis maksamaan osakkeista. (Hallituksen esitys 24/2009, 76.) Tämän perusteella voidaan päätellä, että vanhan osakkeenomistajan maksulaiminlyönneillä on vaikutusta huoneiston jälleenmyyntiarvoon.

Uuden osakkeenomistajan vastattavaksi siirtyy maksimissaan kuuden kuukauden vastikkeita vastaava summa. Summan enimmäismäärä määritellään niin, että summa vastaa niitä vastikemääriä, jotka ovat erääntyneet omistusoikeuden siirtymiskuukautena ja viitenä sitä edeltävänä kuukautena. Vastuuta on rajoitettu koskemaan ainoastaan niitä vastikkeita tai maksuja, jotka on mainittu isännöitsijätodistuksessa. Vastuu koskee kaikkia erääntyneitä vastikkeita, sekä hoito-että pääomavastikkeita. (Kiinteistöalan lakikirja 2010.)

9 Taloudellinen valvonta

9.1 Toiminnantarkastus

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa tilin- ja toiminnantarkastus on eriytetty. Aiemmin niin sanottu maallikkotilintarkastaja vastasi tilintarkastuksesta kuin ammattitilintarkastaja. Uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon myötä maallikkotilintarkastajaa arvioidaan toiminnantarkastajaa koskevien säännösten perusteella. Toiminnantarkastajan ja tilintarkastajan tehtävät poikkeavat huomattavasti toisistaan, mikä näkyy myös selvästi pykälissä. Toiminnantarkastajan vastuu löytyy asunto-osakeyhtiölaista ja tilintarkastajan vastuu puolestaan tilintarkastuslaista. (Sallmen 2011.)

Toiminnantarkastusolettaman perusteella yhtiöllä tulee olla toiminnantarkastaja, jos tilintarkastajaa ei ole tai yhtiöjärjestyksessä ei määrätä muuta (Hallituksen esitys 24/2009, 39). Tilintarkastusta koskevien säännösten mukaan alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiö voi luopua tilintarkastuksesta, joten pienissä asunto-osakeyhtiöissä voidaan toimia pelkän toiminnantarkastuksen varassa. Toiminnantarkastus käsittää yhtiön hallinnon järjestämisen arviointia, talouden asianmukaisuudesta huolehtimista ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista (Kuhanen ym. 2010, 607).

Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (24/2009, 141) tuo esiin tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan merkittävimmät eroavaisuudet. Ensinnäkin toiminnantarkastajalla ei ole ammatillisia kelpoisuusvaatimuksia kuten tilintarkastajalla. Toiseksi toiminnantarkastuksen suorittaminen ja toiminnantarkastajan lausunto eivät edellytä kansainvälisten tilintarkastusta koskevien normistojen soveltamista. Toiminnantarkastuksen suorittamista koskevat vaatimukset ovat yleisluontoisia ja toiminnantarkastaja valitaan yleensä luottamuksen perusteella. Vanhan tilintarkastuslain säännökset laskentatoimen ja tilinpäätöksen osaamisesta eivät vaikuta toiminnantarkastajan valintaan uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen. Toiminnantarkastajalla tulee kuitenkin olla riittävä taloudellisten asioiden tuntemus tehtävästä suoriutuakseen.

Tilintarkastajilla on ristiriitaisia käsityksiä toiminnantarkastukseen siirtymisestä. HTM-tilintarkastaja Ilkka OT Tähtisen mukaan maallikkotilintarkastajanimike oli harhaanjohtava, koska tilintarkastajien pätevyyttä tarkastellessa maallikkotilintarkastus ei ollut tilintarkastusta. Revisioneuvos Reijo Peltolan mielestä siirtyminen osittaiseen toiminnantarkastukseen oli täysin turhaa. HTM-tilintarkastajat Susanna Ahola ja Matti A. Mäkinen puolestaan uskovat, että tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja voivat tulevaisuudessa tehdä yhteistyötä. Tehtävien jakaantuminen toiminnantarkastajan ja tilintarkastajan välille voi toimia käytännössä esimerkiksi niin, että toiminnantarkastaja tarkastaa tositteet ja tilintarkastaja taseen rakenteen.

9.2 Toiminnantarkastajan valinta

Yhtiökokous valitsee toiminnantarkastajan enemmistääniperiaatteella. Äänten mennessä tasan arpa ratkaisee valinnan. Jos toiminnantarkastajan valinnalle ei ole laissa säädettyä velvoitetta, voi yhtiökokous valita toiminnantarkastajan tilintarkastajan

lisäksi. Lain puitteissa pysymistä edellyttää myös aluehallintavirasto, joka määrää yhtiölle toiminnantarkastajan, jos häntä ei ole lain tai yhtiöjärjestyksen mukaisesti valittu. (Kuhanen ym. 2010, 611–612.)

Varsinaisen toiminnantarkastajan lisäksi voidaan valita myös muita toiminnantarkastajia. Jos yhtiöön valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, tulee yhtiökokouksen valita toiminnantarkastajan sijainen. Varsinaisen toiminnantarkastajan estyessä suorittamaan tarkastusta pätevät sijaiseen samat säädökset kuin varsinaiseen toiminnantarkastajaan. (Sillanpää & Vahtera 2011, 189.) Toiminnantarkastajayhteisöjä ei voi olla olemassa, joten toiminnantarkastajan sijaisen valintaa voidaan perustella myös sillä.

9.2.1 Kelpoisuus

Toiminnantarkastajan on riittävän taloudellisen ja oikeudellisten asioiden tuntemuksen lisäksi täytettävät vaaditut kelpoisuusvaatimukset. Hän ei saa olla oikeushenkilö, alaikäinen tai konkurssissa oleva. Myöskään hallituksen jäsen, isännöitsijä tai kirjanpidon tai varojen hoitaja ei saa toimia toiminnantarkastajana. Henkilöt, jotka ovat läheisessä suhteessa edellä mainittuihin, kuten palvelusuhteessa, ylenevässä tai alenevassa sukupolvessa eivät saa toimia toiminnantarkastajana. Tavoitteena on estää toiminnantarkastajan mahdollisuus tutkia omaa tai läheisensä toimintaa. Taloyhtiölle velassa oleva henkilö ei ole kelpoinen toimimaan toiminnantarkastajana. (Sillanpää & Vahtera 2011, 189.)

Toiminnantarkastajan tulee olla riippumaton suorittaessaan toiminnantarkastusta. Toiminnantarkastuksen perusteena on puolueeton ja objektiivinen tarkastus. Yleisesti toiminnantarkastajan oletetaan itse arvioivan riippumattomuutensa. Se saattaa vaarantua esimerkiksi tilanteissa, jossa toiminnantarkastaja omistaa enemmistön tarkistettavan yhtiön osakkeista tai samassa kirjanpitotoimistossa työskentelevä on tehnyt yhtiön tilinpäätöksen. (Sillanpää & Vahtera 2011, 190–191.)

Pientaloyhtiö A:n kyselyn tulosten perusteella voidaan olettaa, että hallitus on tutustunut säännöksiin toiminnantarkastajan valinnasta. Kyselyn tulosten perusteella toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippuvuus huomioidaan erinomaisesti hallituksen osalta.

9.2.2 Oikeudet ja velvollisuudet

Toiminnantarkastajan oikeudet ja velvollisuudet ovat vastaavia kuin tilintarkastajan. Toiminnantarkastajalla on oikeus vaatia lisäselvitystä ja apua hallitukselta, jotta hän voi toimittaa tarkastuksen siinä laajuudessa kuin katsoo sen tarpeelliseksi. Vastaavasti hallituksella on avustamisvelvollisuus toiminnantarkastajaa kohtaan. (Sillanpää & Vahtera 2011, 195–196.) Pientaloyhtiö A:ssa avustamisvelvollisuuden koetaan toteutuneen lähes erinomaisesti. Tilintarkastajien haastatteluiden perusteella avunantovelvollisuus heidän kohdallaan toteutuu pääsääntöisesti isännöitsijän avustuksella. Sen perusteella voidaan olettaa, että hallituksen yhteistyö asunto-osakeyhtiön asukkaan, joka toimii toiminnantarkastajana, kanssa koetaan helpommaksi kuin kanssakäynti tilintarkastajan kanssa.

Toiminnantarkastajalla on tietojenantovelvollisuus, mikä tarkoittaa, että hänen tulee antaa tarvittavat tiedot, jos ne voivat vaikuttaa yhtiökokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Jos tiedot aiheuttavat haittaa yhtiölle, arvioi toiminnantarkastaja, kertooko hän asiat. Hän saa ilmaista tietoon saamansa seikat

- joista on ilmoitettava lain nojalla
- jotka viranomainen, tuomioistuin tai muu henkilö on oikeutettu saamaan tietoonsa
- jotka ovat tulleet yleiseen tietoon
- jonka ilmaisemiseen yhtiö on antanut suostumuksensa (Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus 2011).

Toiminnantarkastaja on vahingonkorvausvelvollinen vahingoista, jotka hän on aiheuttanut yhtiölle tahallisesti tai huolimattoman toimintansa seurauksena. Toiminnantarkastajan edellytetään noudattavan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä ja yhtiöjärjestystä, joten hän on luonnollisesti myös vastuussa niiden rikkomisesta aiheutuvista vahingoista. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599, 24 luku 5 §.)

9.3 Toiminnantarkastuskertomus

Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (24/2009, 177) määrittää, että toiminnantarkastuskertomus palvelee yleisluonteisen luonteensa vuoksi, lähtökohtaisesti ainoastaan osakkeenomistajien tiedontarpeita. Tämä lakia säädettäessä esille tuotu periaate jää kuitenkin käytännössä toteutumatta.

Isännöitsijäntodistusta koskevan sääntelyn perusteella toiminnantarkastuskertomus tulee liittää isännöitsijätodistuksen liitteeksi, joten se tulee myös ulkopuolisten käyttöön. Toiminnantarkastus on luonteeltaan maallikoiden harjoittamaa perustoimintaa, joten ulkopuolisilla lukijoilla ei voi olla varmaa käsitystä toiminnantarkastuskertomuksen tietojen oikeellisuudesta. Tämä lisääkin toiminnantarkastuksen tason ongelmallisuutta.

Toiminnantarkastajan tulee antaa kultakin tilikaudelta päivätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus. Toiminnantarkastuskertomuksessa yksilöidään sen kohteena oleva tilinpäätös. Toiminnantarkastuskertomuksen sisältö määräytyy asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaan. Kertomuksessa tulee olla lausunto siitä, että tilinpäätös sisältää olennaisilta osin tiedot yhtiön tuloista, kuluista, varoista, omasta pääomasta, veloista ja yhtiön antamista vakuuksista, eli vakiomuotoinen lausunto. Tilanteen vaatiessa toiminnantarkastaja voi antaa ehdollisen tai kielteisen lausunnon. Ehdollinen lausunto annetaan silloin, kun vakiomuotoisen kertomuksen puoltavaa lausuntoa ei voida antaa. Kielteinen lausunto annetaan puolestaan silloin, kun ehdollinen lausunto ei tuo esiin riittävällä tavalla tilinpäätöksen tai toimintakertomuksen puutteellisuutta. Mikäli toiminnantarkastaja ei ole voinut suorittaa toiminnantarkastusta katsomassaan laajuudessa, hän ei voi antaa lausuntoa ollenkaan. (Hallituksen esitys 24/2009, 177–178.)

Suomen Kiinteistöliitto on laatinut valmiita mallipohjia toiminnantarkastuskertomuksen laatimisen avuksi. Toiminnantarkastuskertomuksessa maallikko arvioi tilintarkastuksen toteutumista ja osaltaan myös hallituksen laatiman talousarvion toteutumista käytännössä. HTM-tilintarkastajat Susanna Ahola ja Matti A. Mäkinen uskovatkin toiminnantarkastuskertomuksen tyydyttävän taloyhtiön sisäistä tiedontarvetta hyvin.

9.4 Tilintarkastus

Tilintarkastusta säätelevät asunto-osakeyhtiölaki ja tilintarkastuslaki. Taloyhtiössä toimiva ammattitaitoinen tilintarkastaja lisää osakkeenomistajien luottamusta hallitusta kohtaan. Osakkeenomistajat saavat ammattilaisen avulla riippumattoman lausunnon yhtiön taloudellisesta tilasta. (Grass & Heino & Kaivanto & Koskela & Kulomäki 2010, 128.)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki ei ole tuonut muutoksia tilintarkastajan toimenkuvaan. Tilintarkastajan ammatillinen pätevyys on korostunut ja olennaista on ottaa huomioon uuden asunto-osakeyhtiölain myötä tulleet siirtymäsäännökset. Siirtyminen täysin ammattimaiseen tilintarkastukseen korostaa hallituksen vastuuta kirjanpidon ja varainhoidon valvonnasta.

Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä vanhaa asunto-osakeyhtiölakia rasittanut tilintarkastuksellinen ongelma korjattiin. Toimenpiteet uuden asunto-osakeyhtiölain valmistelemiseen alkoivatkin jo vuonna 2003, kun oikeusministeriö laati arviomuistion uudistamistarpeesta. Tuolloin ainoaksi tilintarkastukselliseksi ongelmaksi nousi vaatimus kolmijäsenisestä hallituksesta (ks. luku 4.1) ja lakisääteisestä tilintarkastuksesta. Ongelma näkyi erityisesti pientaloyhtiöissä, joissa kaikki talossa asuvat olivat tilintarkastuslain mukaan esteellisiä maallikotilintarkastajiksi. (Oikeusministeriön arviomuistio asunto-osakeyhtiölainmuutostarpeesta 2003, 17.) Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä ongelma korvattiin muuttamalla maallikotilintarkastus toiminnantarkastukseksi, joka jatkaa osittain maallikotilintarkastusperinnettä. Toiminnantarkastajalla ei kuitenkaan ole vastaavia vaatimuksia tilintarkastuksen osaamisesta kuin maallikotilintarkastajalla. Siirtyminen täysin ammattimaiseen tilintarkastukseen korostaakin käytännössä tilintarkastajien koulutuksen merkitystä, koska uuden asunto-osakeyhtiölain myötä maallikko ei voi käyttää tilintarkastaja-nimikettä.

Tilintarkastuslain 11 §:n mukaan tilintarkastus käsittää kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tarkastuksen. Hallinnon tarkastuksen lähtökohtana on todeta, että yhtiön omaisuutta on hoidettu huolellisesti lain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämällä tavalla. Tilintarkastaja tarkastaa myös yhtiökokouksen päätöksentekoa. Tilintarkastuksen tehtävä on huolehtia puolueettomasti siitä, että yhtiön asemasta ja taloudellisesta tilasta annettu tieto on oikea ja riittävä, ja päätöksenteko ja päätösten toteuttaminen on lain mukaista (Taloyhtiö 2011). Tilinpäätöksen lopullisesta sisällöstä vastaa hallitus, joka allekirjoittaa sen ja esittelee yhtiökokoukselle.

9.5 Tilintarkastajan valinta

Yhtiökokouksen velvollisuudesta valita tilintarkastaja säädellään asunto-osakeyhtiölain 9 luvussa 5 §:ssä. Sen mukaan asunto-osakeyhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja, kun

1. yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 huoneistoa
2. tilintarkastaja tulee valita tilintarkastuslain 4–6 §:n perusteella; tai
3. osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista vaativat sitä yhtiökokouksessa.

Tilintarkastuslain 2 luvun 4–6 §:n perusteella tilintarkastuksesta ovat vapautettuja yhtiöt, joissa päättäneellä ja sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella täyttyy enintään yksi seuraavista ehdoista:

1. taseen loppusumma yli 100 000 euroa
2. liikevaihto tai sitä vastaava tuotto yli 200 000 euroa; tai
3. palveluksessa keskimäärin yli 3 henkilöä.

Eduskunnan talousvaliokunnan mietintö tilintarkastuslaista (33/2006, 2) nostaa erityisesti esiin edellä mainitut tilintarkastajien valintaa koskevat säännökset. Pääperiaatteena oli, että asunto-osakeyhtiölain uudistamisen yhteydessä otettiin erityishuomioon säännösten sovittaminen sopivaksi asunto-osakeyhtiön tarpeisiin. Edellä mainitusta ehdoista riippumatta asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille on aina mahdollisuus valita tilintarkastaja niin halutessaan. Tilintarkastajan valinnasta voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä.

Yhtiökokous valitsee tilintarkastajan. Hallituksen vastuu luotettavasta talouden- ja varainhoidosta kuitenkin velvoittaa sen varmistamaan tilintarkastajaehdokkaiden luotettavuuden. HTM-tilintarkastaja Ilkka OT Tähtisen mielestä on kuitenkin arveluttavaa, jos tarkastuksen kohteena oleva hallitus on aktiivinen tilintarkastajan valinnassa. Arveluttavaksi hallituksen toiminnan tekee se, että motiivina tilintarkastajan valinnalle voi esimerkiksi olla oman hyödyn tavoittelu. Käytännössä ongelmaa hallituksen yliaktiivisesta ei normaalisti ole; käytännössä hallitus on usein passiivinen tilintarkastajan valinnassa. Yksi hallituksen passiivisuutta edistävä tekijä saattaa olla

hallituksen jäsenten vaihtuvuus. HTM-tilintarkastaja Ahola puolestaan uskoo, että hallituksen aktiivisuus kärsii palkkatason ansiosta. Vastuu suhteessa työmäärään ei täsmää. Revisioneuvos Reijo Peltola varmistaa, että käytännössä hänen kohdalleen ei ole osunut aktiivista hallitusta, jota kiinnostaisi tilintarkastajan valinta.

Tilintarkastajan työskentelyä helpottaa, jos hallitus informoi taloyhtiön tilanteesta etukäteen. Revisioneuvos Peltolan mukaan hallitus ei juuri osallistu tiedon antamiseen vaan asian hoitaa isännöitsijä. HTM-tilintarkastaja Mäkinen puolestaan kertoi haastattelussaan, että useimmiten hänet on kutsuttu yhtiökokoukseen kuulemaan olennaista informaatiota taloyhtiön tilanteesta. Varsinkin tilanteissa, joissa osakkeenomistajia on useita, halutaan esimerkiksi remonttiasiat hoitaa kerralla kuntoon. Tällöin yhtiökokous on juuri sopiva keino siihen.

Tilintarkastajan valinnasta tulisi ilmoittaa tilintarkastajalle hyvissä ajoin. Käytännössä ilmoittamisen hoitaa hallitus tai isännöitsijä. HTM-tilintarkastaja Tähtisen ja revisioneuvos Peltolan mukaan tilintarkastaja halutaan vasta tilinpäätöshetkellä, eikä ilmoitusta tulevasta toimeksiannosta tehdä toivotusti heti yhtiökokouksen jälkeen. HTM-tilintarkastajien Aholan ja Mäkisen mukaan heidän kohdallaan valinnasta on ilmoitettu hyvissä ajoin.

9.5.1 Kelpoisuus ja siirtymäsäännös

Tilintarkastuksen kehitys on kulkenut kohti ammattitilintarkastusta. Tilintarkastuslain 1 luvussa 2 §:ssä tilintarkastajalla tarkoitetaan KHT- ja HTM-tilintarkastajia sekä KHT- ja HTM-yhteisöjä. Tilintarkastajana ei saa toimia vajaavaltainen, konkurssissa tai liiketoimintakiellossa oleva henkilö. Jos tilintarkastajana toimii yksi tai useampi luonnollinen henkilö, tulee vähintään yhdellä heistä olla asuinpaikka Euroopan talousalueen valtiossa.

Tilintarkastajan ammatillisuus korostuu tilintarkastajan antamassa vakuutuksessa. Tilintarkastajan vakuutus tarkoittaa sitä, että KHT- tai HTM-tutkinnon läpäissyt henkilö saa käyttää tilintarkastajan ammattinimikettä vasta, kun hän on oikeuden edessä antanut vakuutuksen noudattaa ammattieettisiä periaatteita ja hyvää tilintarkastustapaa, ja häntä koskevat tiedot on merkitty tilintarkastuslautakunnan pitämään tilintarkastajarekisteriin. (Keskuskauppakamari 2010; Työ- ja

elinkeinoministeriön asetus KHT- ja HTM-tilintarkastajan hyväksymisvaatimuksista 2008 23–24 §.)

Jos yhtiöön valittu tilintarkastaja ei ole auktorisoitu tilintarkastusyhteisö eli se ei ole Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymä tilintarkastaja, tulee yhtiöön valita myös varatilintarkastaja (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 9 luku 3 § 1 momentti). Varatilintarkastajasta säädetään samaa kuin varsinaisesta tilintarkastajasta.

Tilintarkastuslain 25 §:n mukaan kelpoisuusehdot eivät täyty, jos tilintarkastaja ei ole tilintarkastuslain tarkoittamalla tavalla riippumaton. Riippumattomuusehto ei täyty, jos tilintarkastaja on hallituksen jäsen tai hänen tehtävänä on yhtiön kirjanpidon ja varojen hoito. Tilintarkastaja ei saa myöskään olla ylenevässä tai alenevassa sukulaissuhteessa näihin henkilöihin, henkilön puoliso tai palvelusuhteessa yhtiöön. Tilintarkastajan tulee itse olla tietoinen riippumattomuudestaan. Mikäli hän tietää olevansa riippuvainen eli jäävi, tulee hänen kieltäytyä tehtävästä. (Manner & Suulamo 2010, 263.) Jos kelpoisuus- ja riippumattomuusehdot eivät täyty, määrää aluehallinto asunto-osakeyhtiölle tilintarkastajan (Kuhanen & Kanerva & Furuholm & Kinnunen 2010, 607).

Uuden asunto-osakeyhtiölain yhteydessä muutettiin tilintarkastuslain 11 luvun 57 §:n siirtymäsäännöstä. Siirtymäsäännös on aiemmin mahdollistanut maallikotilintarkastajajärjestelmän alle sadan huoneiston yhtiöissä 31.12.2011 päättyvän tilikauden loppuun. Nyt se mahdollistaa maallikotilintarkastusjärjestelmän yhtiöissä, joissa maallikotilintarkastaja on valittu ennen 1.7.2010. Seuraavat tilikaudet kuuluvat KHT- tai HTM-tilintarkastajan vastuulle. Säännöksen muutoksesta seuraa myös, että 30–99 huoneiston yhtiöissä hyväksytty tilintarkastaja tulee valittavaksi 1.7.2010 alkavilta tilikausilta.

9.5.2 Oikeudet ja velvollisuudet

Tilintarkastajalla on oikeus vaatia lisäselvitystä ja apua hallitukselta, jotta hän voi toimittaa tarkastuksen siinä laajuudessa kuin katsoo sen tarpeelliseksi. Vastaavasti hallituksella on avustamisvelvollisuus tilintarkastajaa kohtaan. Tilintarkastajalla on myös oikeus esittää huomautuksia seikoista, joita ei ole tiintarkastuskertomuksessa,

joko hallitukselle tai isännöitsijälle. Huomautukset tulee merkitä tilintarkastuspöytäkirjaan. (Sillanpää & Vahtera 2011, 182–184.) Kuten edellä on mainittu, on tilintarkastajalla myös oikeus olla läsnä tietyissä hallituksen kokouksissa.

HTM-tilintarkastaja Tähtinen korostaa, että hallitus on isännöitsijän esimies. Avustamisvelvollisuus toteutuu käytännössä isännöitsijän kautta. HTM-tilintarkastajat Ahola ja Mäkinen kertovat myös, että usein kirjanpitäjäkin hoitaa osansa, jos tarvitaan informaatiota. HTM-tilintarkastaja Tähtinen mainitsee myös, että hyvän tilintarkastustavan kehittymisen myötä asunto-osakeyhtiöihin on jouduttu miettimään uusia, niihin soveltuvia, käytäntöjä esimerkiksi johdon vahvistusilmoituksen osalta. Tietävästi suunnitteilla on käytännön ohjeistusta toistaiseksi kirjavien toimintatapojen yhtenäistämiseksi.

Tilintarkastajana toimiminen tuo mukanaan useita velvollisuuksia. Tilintarkastajan tulee noudattaa hyvää tilintarkastustapaa sekä yhtiökokouksen hänelle antamia lainmukaisia ohjeita (Sillanpää & Vahtera 2011, 182). Mikäli tilintarkastajana on tilintarkastusyhteisö, tulee kertoa yhtiölle, kuka yhteisöstä on päävastuullinen tilintarkastaja (Kuhanen ym. 2010, 599).

Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että tilintarkastaja tarkastaa tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja kirjapidon sekä yhtiön hallinnon katsomassaan laajuudessa (Manner 2010, 264). Ajoittain erityisesti remonttien kustannukset saattavat olla tavallista korkeampia. Tilintarkastaja ei voi puuttua näihin kustannusten ylityksiin, joten HTM-tilintarkastaja Tähtinen korostaakin, että hallituksen kannattaa tutustua erityisesti remonttitarjouksiin huolella. Hänen mukaansa hallituksella on yhtiön rakennuksesta ja tilasta perusteellisempi käsitys kuin ulkopuolisella tilintarkastajalla. Hallituksella on paremmat mahdollisuudet huomata esimerkiksi tarjouspyynnöstä ja tarjouksesta puuttuvat välttämättömät kohteet ja virheet.

Velvollisuus laatia tilintarkastuskertomus on yksi tilintarkastajan tärkeimmistä velvollisuuksista. Tilintarkastuskertomus koostuu tilinpäätöksestä ja tilintarkastajan lausunnosta. Tilinpäätös on yksilöitävä ja siinä on ilmoitettava, mitä tilinpäätössäännöstä sen laatimisessa on noudatettu. Myös kansainvälisten

tilintarkastusstandardien noudattamisesta on ilmoitettava. (Manner & Suulamo 2010, 265.)

Tilikaudelta laadittava laskelma eli tilinpäätös koostuu tuloslaskelmasta ja taseesta. Tuloslaskelma laaditaan kiinteistökaavaa tai sovellettua liikekaavaa vastaavaan muotoon. Tuloslaskelmassa tulot eritellään vastikkeisiin, vuokriin, käyttökorvauksiin sekä muihin kiinteistön tuottoihin. Hoitokulut eritellään kulukohteen perusteella esimerkiksi jätehuoltoon ja vuokriin. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 2010, 7.) Kirjanpitoasetusten mukainen tasekaava on kaikille kirjanpitovelvollisille sama. Asunto-osakeyhtiössä sidottua omaa pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto sekä arvonnkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto. Vapaata pääomaa ovat puolestaan muut rahastot. Asunto-osakeyhtiöt voivat käyttää lyhennettyä tasekaavaa. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 2010, 30.)

Tilintarkastajan lausunto voi olla vakiomuotoinen, ehdollinen tai kielteinen. Vakiomuotoinen lausunto kertoo, että tilintarkastuskertomuksessa on annettu oikeat ja riittävät tiedot yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta sekä toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen ristiriidattomuudesta. Ehdollinen lausunto kertoo erimielisyyksistä, kuten siitä, että tilintarkastaja ei ole voinut tehdä tilintarkastusta katsomassaan laajuudessa. Kielteinen lausunto muodostuu, kun ehdollinen lausunto ei tuo esiin tilintarkastajan käsitystä tilintarkastuksen vajaavaisuudesta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 182–183.) Jos lausuntoa ei voida antaa, annetaan tilintarkastuskertomus, jossa todetaan, ettei anneta lausuntoa.

9.6 Tilintarkastajien kokemuksia tilintarkastusta hankaloittavista tekijöistä

Revisioneuvos Peltola kertoi haastattelussaan, että tilintarkastusta hankaloittavat erityisesti aikatauluongelmat ja puutteellinen aineisto. HTM-tilintarkastajat Ahola ja Mäkinen kertoivat vastaavasti, että aineisto toimitetaan usein myöhässä ja ammattitaidottomat kirjanpitäjät hankaloittavat osaltaan tilintarkastuksen suorittamista.

HTM-tilintarkastaja Tähtinen korostaa sähköisen kirjanpidon tuomia vastoinkäymisiä. Hänen mukaansa järjestelmät eivät tällä hetkellä palvele tilintarkastusta niin tehokkaasti kuin olisi suotavaa. Pahimmillaan sähköistetty kirjanpito on merkittävästi työläämpää tarkastaa kuin perinteinen, erityisesti tositteiden osalta. Nykyisissä

ratkaisuissa ei ole riittävästi porautumismahdollisuuksia. Hän kuvailee tilannetta, jossa pääkirjalla olevaan, poikkeukselliselta vaikuttamaan, tositteeseen halutaan tutustua. Tosite ei löydy linkillä, vaan tosite joudutaan etsimään, jolloin tiliotetapahtumien ja kirjanpitositteiden välinen vertailu tulee todella työlääksi. Lisäksi eri järjestelmien toisinaan vaatimat erilaiset asetukset aiheuttavat ylimääräistä vaivaa. Hänen mielestään tarkastus ja hallituksen jäsenten talousasioihin tutustuminen helpottuisi, jos järjestelmätaloilta edellytettäisiin tapahtuma-aineistojen sellaista teknistä määrittelyä, joka mahdollistaisi eri ohjelmistoilla pidettyjen kirjanpitojen aineistojen käsittelyä eri järjestelmillä. Näin esimerkiksi tilintarkastaja voisi käyttää omaa käyttöliittymäänsä, ja järjestelmätoimittajan vaihto olisi nykyistä helpompaa. Alalle syntyisi siis tehokkaammat kilpailuedellytykset, kun tositeaineisto olisi kaikissa säännökset täyttävissä kirjanpitojärjestelmissä käyttökelpoista. HTM-tilintarkastaja Mäkinen puolestaan puoltaa sähköistä taloushallintoa ja hänen mielestään nykytilanne on hyvä. Hänen mielestään esimerkiksi asuntokanavat ovat pitkälle kehittyneitä, ja useilla taloyhtiöillä on jopa omat sivustot, joissa päästään vaihtamaan mielipiteitä ja jakamaan informaatiota.

Haastateltavat olivat kohdanneet vain muutamia tilanteita, joissa hallitus velvoitetaan antaman lisäaineistoa poikkeavan tapahtuman tueksi. HTM-tilintarkastaja Ahola kertoi, että silloin tällöin hallitus unohtaa allekirjoittaa asiakirjoja tai toimittaa olennaisia liitteitä. Hän on muutamaaan otteeseen joutunut pyytämään pöytäkirjoihin allekirjoituksia tai alkuperäisiä tarjouksia esimerkiksi remontteihin liitteeksi. Revisioneuvos Peltolan mukaan hallitus ei tavallisesti anna materiaalia vaan sen hoitaa isännöitsijä. Tarvittavan aineiston hän on aina saanut.

Tilintarkastus ei aina suju mutkitta. Haastateltavilla on kokemuksia tapauksista, joissa hallitus on pyrkinyt hyötymään asiattomasti yhtiön tai osakkaiden kustannuksella. HTM-tilintarkastaja Tähtinen ja revisioneuvos Peltola kertoivat hallituksen puheenjohtajien asiattomasta toiminnasta. Peltola kuvaili kerran törmänneensä tapaukseen, jossa puheenjohtaja on yrittänyt aiheuttomasti laskuttaa yhtiötä. HTM-tilintarkastaja Tähtinen puolestaan kertoi tapauksesta, jossa taloyhtiö oli päättänyt uusia yhden julkisivun ikkunat vuosittain, kunnes kaikki julkisivujen ikkunat on uusittu. Puheenjohtaja oli kuitenkin yhtiökokouksen päätöksen vastaisesti teettänyt remontin molemmille julkisivuille ensimmäisenä vuonna. Yhtiökokouksen vastainen päätös siis

hyödynsi puheenjohtajaa itseään. HTM-tilintarkastaja Mäkisen kohdalle ei ole osunut räikeitä laiminlyöntejä. Hän mainitsee kuitenkin niin sanotun haamuneliötapauksen, jossa hallituksen jäsen oli merkannut ylimääräisiä neliöitä vintille, jota ei ole rakennettu, saadakseen yli 90 prosentin omistusoikeuden. Tällä perusteella hän olisi voinut ostaa muut osakkeenomistajat ulos. Mäkinen kuitenkin painottaa, että useissa asunto-osakeyhtiöissä on asukastarkastaja valvomassa yhtiön resurssien väärinkäyttöä. HTM-tilintarkastaja Tähtisen mukaan ajoittain hallituksen jäsen pyrkii hyötymään yhtiön kustannuksella tilojen vapautumisen ansiosta; esimerkiksi vuokratilojen vapautumisesta ilmoitetaan ensin hallituksen lähipiirille.

10 Yhteenveto

Uuden asunto-osakeyhtiölain tarkoitus on viedä taloyhtiöitä entistä hallinnoidumpaan suuntaan. Käytännön näkökulmasta katsoen voidaan kuitenkin olettaa, että hallinto ja omistus ovat samalla lähtöviivalla. Perinteisesti hallitus on koostunut maallikko-osakkeenomistajista, joten hallituksen jäsenillä lienevät samat intressit kuin muilla asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilla. Taloudellisen suunnittelun tärkeyttä on korostettu selkeyttämällä hallituksen vastuita ja tuomalla kunnossapitotarveselvitys talousarvion rinnalle. Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen korostaa hallituksen pitovelvollisuudesta huolehtimista, koska hallituksen tulee selvittää ja valmistella asiat entistä huolellisemmin; huolellisuusvelvoite korostuu. Uuden asunto-osakeyhtiölain korostama vastuu kuitenkin pelottaa osakkeenomistajia, ja hallitukseen ei uskalleta liittyä. Hallitusammattilaisten toiminta kiinnostaa hallituksia entistä enemmän. Vastineena korostuneelle vastuulle ovat uuteen asunto-osakeyhtiölakiin lisätyt vahingonkorvaussäännökset, jotka perustuvat ammattitaitoon ja osaamiseen. Vahingonkorvausvastuuta ei synny, jos hallituksen jäsenet ovat toimineet hallinnointitapaan verratessa huolellisesti. Vastuuta pelkäävän hallituksen jäsenen kannattaisikin tutustua säännöksiin, koska ne koituvat usein hänen edukseen.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki jakaa kunnossapitovastuun selkeämmin osakkeenomistajan ja yhtiön välille. Kunnossapitovastuun muutos perustuu oikeuskäytäntöön ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuus toteutuu uudessa asunto-osakeyhtiölaissa entistä paremmin. Oikeudenmukaisen yhtiövastikemaksuperusteen toteutumisen kannalta osakkeenomistajan tulisi tutustua niin kunnossapito- kuin muutostyösäännöksiinkin.

Huolellinen tutustuminen takaa osakkeenomistajan oikeudenmukaisen kohtelun, jos hän on esimerkiksi oikeutettu saamaan hyvitystä tekemistään kunnossapitotoista.

Asunto-osakeyhtiön vakaan taloudellisen tilanteen kannalta tulee asunto-osakeyhtiön taloutta valvoa aktiivisesti. Talouden hoito perustuu laadittuun talousarvioon ja toteutumaa seurataan tilikauden päätyttyä tilintarkastajan ja mahdollisesti toiminnantarkastajan toimesta. Olennaisin uuden asunto-osakeyhtiölain tuoma muutos on maallikkotilintarkastajan muuttuminen toiminnantarkastukseksi. Toiminnantarkastus voidaan kokea eräänlaisena vähemmistön oikeuksien suojana, koska sen avulla osakkeenomistaja pääsee vaikuttamaan ehkä haastavalta tuntuvaan taloudenhallintoon ja oppii ymmärtämään sitä, kuitenkin kantamalla mukanaan maallikkotilintarkastajan velvollisuuksia tilinpäätöksen osaamisesta. Tilintarkastajien haastattelujen perusteella valtaosa tilintarkastajista kokee toiminnantarkastuksen olevan avuksi heidän työssään, mutta myös ristiriitaisia tunteita maallikon toimimisesta kirjanpidon parissa löytyy. Hallituksen jäsenille suunnatun kyselyn yhteenvedona voi olettaa, että hallitusten jäsenten on helpompi toimia maallikon kuin tilintarkastajan kanssa. Velvollisuudet ymmärretään selkeämmin kuin kohteena on vastaava maallikko.

Opinnäytetyön luotettavuutta arvioitaessa voidaan todeta, että teksti rakentuu luotettavalle pohjalle. Haastateltavat valittiin huolellisesti, ja taustatutkimuksena selvitettiin haastateltavien osaaminen ja ammattitaito. Hallituksen toimintaa tutkittiin kyselyn avulla, ja tämän pienimuotoisen tutkimuksen tukena käytettiin oikeuskäytäntöön perustuvia lähteitä. Oman pohdintani osuus rakentui aineistosta johdettujen päätelmien perustalle. Peilasin asiayhteyksiä jatkuvasti lähdeaineistoon, jotta välttyisin virhetulkinnoilta. Kaiken kaikkiaan oman tekstin osuus on henkilökohtaista tulkintaani asunto-osakeyhtiölaista.

Aineiston keruu sujui oletetusti. Haastateltavat osallistuivat tutkimukseen mielellään ja tukivat opinnäytetyöprosessia kommentoimalla myös opinnäytetyön teoriaosuutta. Haastateltavien kommentit värittävät teorian osuutta erinomaisesti, ja tuovat ammattilaisten näkökulmaa asunto-osakeyhtiölakiin. Kysymyslomake sai odotetun huomion hallitusten jäseniltä. Hallituksen puheenjohtaja halusi testattavan hallitusten jäsenten tietämystasoa, ja tulokset sisällytettiin opinnäytetyöhön. Kokonaisuudessaan opinnäytetyön rakentuminen asunto-osakeyhtiölain perustalle käytännön

näkökulmasta, antaa asunto-osakeyhtiön sidosryhmille maallikkotasosta tietoa lain uudistuksista.

Lähteet

Arjasmaa, Pekka & Kaivanto, Keijo 2010. Toimiva hallitus – Taloyhtiön hallituksen käsikirja. 5., uudistettu painos. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki.

Asumisen kustannukset. 2011. Pellervon taloustutkimus.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Asunto-osakeyhtiölaki muuttui – Vaikutukset hallintoon ja tilinpäätökseen. 2011. Ernst & Young Oy: Kunnossapito ja muutostyöt. 6.

Eskola, Hanna & Vanhanen, Hannu S. 2010. Taloyhtiöiden uusi oppi. Kauppalehti 3.5.2010, 18.

Grass, Ben & Heino, Jouko & Kaivanto, Keijo & Koskela, Samuli & Kulomäki, Markku 2010. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. 4. painos. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki.

Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009.

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asunto-osakeyhtiölain 5 ja 39 §:n ja asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n muuttamisesta 201/2000.

Helsingin hovioikeus S 99/1626.

Hissi on kiinteistön kehittämistä. 2009. Pidämme huolta - Kaukajärviösuuskunnan asiakaslehti 6/2009, 15.

Inha, Matti 2011. Taloyhtiö 2012. Kirjoitus.

Jäntti, Pekka 2010. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. PowerPoint. Oulun seudun ammattiopisto.

Keskuskauppakamari 2010. Tilintarkastuslautakunta hyväksyi 48 uutta KHT-tilintarkastajaa. Päivitetty 30.11.2010.
[Http://www.keskuskauppakamari.fi/Media/Tiedotteet/Tilintarkastuslautakunta-hyvakseyi-48-uutta-KHT-tilintarkastajaa](http://www.keskuskauppakamari.fi/Media/Tiedotteet/Tilintarkastuslautakunta-hyvakseyi-48-uutta-KHT-tilintarkastajaa). Luettu 11.11.2011.

Kiinteistöalan lakikirja 2010. 3. luku. Yhtiövästike.
[Http://www.kiinteistolaki.fi/page.asp?_item_id=3030&show=Kommentti237#kom237](http://www.kiinteistolaki.fi/page.asp?_item_id=3030&show=Kommentti237#kom237).
Luettu 13.12.2011.

Kiinteistöklubi 2010. Yhtiöjärjestyksen muutostarve. Päivitetty 12.7.2010.
[Http://www.kiinteistoklubi.com/laki/81-asoy-172010-alkaen/823-yhtioejaerjestyksen-muutostarve](http://www.kiinteistoklubi.com/laki/81-asoy-172010-alkaen/823-yhtioejaerjestyksen-muutostarve). Luettu 13.11.2011.

Korkein oikeus 1998:61.

Korkein oikeus 2005:26.

Korkein oikeus 2005:83

Korkein oikeus 2007:62

Kuhanen, Petteri & Kanerva, Ari & Furuholm, Marina & Kinnunen, Helena 2010. Asunto-osakeyhtiölaki - Kommentaari. 2., tarkistettu painos. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki.

Lautala, Maria 2011. Pykäläviisautta: Laajakaista taloyhtiöön. Kiinteistölehti 7/2011, 101.

Manner, Kari & Suulamo, Antti 2010. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 9. painos. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki.

Mähönen, Jukka 2009. Osakeyhtiön taloudellinen raportointi ja tilintarkastus. Edita Publishing Oy, Helsinki.

Oikeusministeriö 2003. Arviomuistio asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta. <http://www.om.fi/Satellite?blobtable=MungoBlobs&blobcol=urldata&SSURIapptype=BlobServer&SSURIcontainer=Default&SSURIsession=false&blobkey=id&blobheadervalue1=inline;%20filename=wy2g26ecvqkg.pdf&SSURIsscontext=Satellite%20Server&blobwhere=1243790077352&blobheadername1=Content-Disposition&ssbinary=true&blobheader=application/pdf>. Luettu 9.12.2011.

Oikeusministeriö 2010. Asunto-osakeyhtiölakiopas.pdf. Päivitetty 21.7.2010. <http://www.om.fi/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiooikeus/Uusiasuntoosakeyhtiolaki>. Luettu 8.12.2011.

Puhakka, Vesa 2005. Tutkimusmenetelmät. Päivitetty 19.9.2005. http://www.tol oulu.fi/kurssit/tutkimusmenetelmat/Tutkimusmenetelmat19_9.pdf. PowerPoint. Luettu 12.12.2011.

Puheenjohtajien Klubin kolmas kesäkysely. 2011. Kysely. Puheenjohtajien Klubi. Sallmen, Jaana 2011. Kokemuksia asunto-osakeyhtiölaista: menestystekijät ja kompastuskivet. Luento. Kiinteistö 11 messut, Helsinki.

Sillanpää, Matti J. & Vahtera, Veikko 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3., uudistettu painos. WSOYpro Oy, Helsinki.

Takala, Riina 2011. Asunto-osakkeenomistajien asemaa halutaan vahvistaa. Kiinteistöposti 7/2011, 85-88.

Talousvaliokunnan mietintö 33/2006. Hallituksen esitys eduskunnalle tilintarkastuslaiksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi 194/2006.

Taloyhtiö 2010. Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus. <http://www.taloyhtio.net/talous/toiminnantarkastus/tietojensaanti/>. Luettu 20.10.2011.

Taloyhtiö 2011. Tilintarkastuksen tarkoitus. Päivitetty 25.10.2011. <http://www.taloyhtio.net/talous/tilintarkastus/tarkoitus/>. Luettu 25.10.2011.

Tikkanen, Tapio 2005. Asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpito ja tilinpäätös. Tilisanomat. Päivitetty 19.5.2005. [Http://www.tilisanomat.fi/node/156](http://www.tilisanomat.fi/node/156). Luettu 1.11.2011.

Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459.

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2010. Kirjanpitolauslaskunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Kirjanpitolauslaskunta.

Työ- ja elinkeinoministeriön asetus KHT- ja HTM-tilintarkastajan hyväksymisvaatimuksista 22.4.2008/262.

Vainio, Marjukka 2009. Korjausselvitys – Uuden lain odotetuin uudistus. Kiinteistösektori 2009, 5-6.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931

Verohallinnon julkaisu 79.10. 2010. Asunto- ja kiinteistöyhteisön verotus: Veroilmoituksen 4 täyttöohjeet.

Viiala, Helena & Rantanen, Roy 2008. Näin toimii asunto-osakeyhtiö - Käytännön opas asunto-osakeyhtiön isännöintiin, hallituksen jäsenille ja osakkaille. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki.

Viva LKV 2011. Varainsiirtovero. [Http://www.vivalkv.fi/ostamassa/tietoa-ostajalle/varainsiirtovero](http://www.vivalkv.fi/ostamassa/tietoa-ostajalle/varainsiirtovero). Luettu 12.12.2011.

Ympäristöministeriö 2010. Kevään yhtiökokouksissa varauduttava kunnossapitotarveselvityksiin. Päivitetty 11.3.2010. [Http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=354333&lan=fi](http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=354333&lan=fi). Luettu 2.12.2011.

Ympäristövaliokunnan mietintö 10/2009. Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009.

Hallitusammattilaisen haastattelurunko

Hallitusammattilaisena toimimisesta

- Millä tasolla koet hallitusten jäsenten tietämystason yleisesti olevan?
 - o Ovatko hallituksen jäsenet aktiivisia esimerkiksi koulutusmahdollisuuksien suhteen?
 - o Seurataanko taloyhtiön taloutta aktiivisesti?
- Millaiset tarpeet ajavat hallituksia turvautuvaan hallitusammattilaisten apuun?
- Mitä etuja hallitusammattilaisen palkkaaminen tuo taloyhtiölle?

Hallituksen vastuu taloudesta

- Onko hallituksen työmäärä ja vastuu lisääntynyt?
 - o Uskaltaako hallitukseen?
 - o Onko päätöksenteko nopeutunut?
- Hallituksen vastuulle kuuluu kirjanpidon ja varainhoidon järjestäminen.
 - o Tilintarkastajan valinta kuuluu yhtiökokouksen vastuulle, mutta hallituksella on avustamisvelvollisuus tilintarkastajaa kohtaan. Mitä lukisit tähän avustamisvelvollisuuteen? Entä toiminnantarkastajan kohdalla?
 - o Mikä on hallituksen vastuu talousarvion laadinnassa? Entä seurannassa?
 - o Hallituksen tulee suunnata yhtiön varat taloyhtiön kehittämiseen ja osakkaiden omaisuudesta huolehtimisen. Lukisitko viiden vuoden korjausselvityksen hallituksen taloudellisen vastuun piiriin?

Osakasvelvollisuudet & oikeudet

- Kuinka koet osakasvelvollisuuksien ja -oikeuksien muuttuneen?
 - o Mitä mieltä olet osakasremonttien ilmoitusvelvollisuudesta? Onko se sekä yhtiön että osakkaiden etu?
 - o Mitä mieltä olet ns. hissipykälästä? Edistääkö se hissien rakentamista? Onko hissien jälkiasennuskustannusten jyvittäminen oikeudenmukaista kaikkia osakkaita kohtaan?
 - o Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa korostetaan yhdenvertaisuusperiaatetta. Esimerkiksi autopaikkojen jakamisessa osakas ja sijoittajaosakas ovat samalla viivalla. Onko yhdenvertaisuusperiaatteen korostaminen perusteltua?

Tilintarkastajan haastattelurunko

Ensimmäinen osuus

Tilintarkastajan ja hallituksen yhteistyö

1. Miten **tilintarkastajan valinta** on käytännössä tapahtunut?
 - Onko hallitus ottanut sinuun yhteyttä etukäteen varmistaakseen riippumattomuutesi ja/tai kelpoisuutesi?
 - Onko hallitus informoinut sinua taloyhtiön tilanteesta etukäteen?
 - Onko valinnastasi tilintarkastajaksi ilmoitettu sinulle riittävän ajoissa?
 - Koetko yleisesti asunto-osakeyhtiön tilintarkastajana toimimisen mielekkääksi?
2. Onko hallituksen **avustamisvelvollisuus** sinua kohtaan toteutunut käytännössä?
 - Jos ei, niin miksi?
3. Kuinka **yhteydenpito** hallituksen kanssa on sujunut?
 - Onko *läsnäolo-oikeus* hallituksen kokouksissa toteutunut? Entä *läsnäolovelvollisuus*?
4. Koetko hallituksen antaman aineiston riittäväksi poikkeustilanteissa (esimerkiksi oikeustapauksissa tms.)?
5. Oletko törmännyt tapauksiin, joissa yhtiön johto on pyrkinyt hyötymään asiattomasti yhtiön tai osakkaiden kustannuksella? Millaisiin?
6. Mitkä tekijät ovat vaikeuttaneet suorittamaasi tilintarkastusta?

Toinen osuus

Osa 1. Uusi asunto-osakeyhtiölaki

7. Oletko tutustunut asunto-osakeyhtiölain uudistuksiin?
 - Kuinka koet ns. maallikkotilintarkastuksen loppumisen vaikuttavan asunto-osakeyhtiön kirjanpitoon?
 - Oletko tutustunut siirtymäsäännöksiin? Mitä mieltä olet niistä?

- Yleinen mielipide?

Osa 2. Uusi asunto-osakeyhtiölaki

7. Oletko tutustunut uudistuksiin **tilin- ja toiminnantarkastuksesta**? Mitä mieltä olet niistä?
 - Kuinka koet ns. maallikkotilintarkastuksen loppumisen vaikuttavan asunto-osakeyhtiön kirjanpitoon?
 - Oletko tutustunut siirtymäsäännöksiin? Mitä mieltä olet niistä?
8. Onko hallituksen **työmäärä ja vastuu** mielestäsi lisääntynyt?
 - o Uskaltaako hallitukseen?
 - o Onko päätöksenteko nopeutunut?
9. Kuinka koet **osakasvelvollisuuksien ja -oikeuksien** muuttuneen?
 - Mitä mieltä olet osakasremonttien ilmoitusvelvollisuudesta? Onko se sekä yhtiön että osakkaiden etu?
 - Mitä mieltä olet ns. *hissipykälästä*? Edistääkö se hissien rakentamista? Onko hissien jälkiasennuskustannusten jyvittäminen oikeudenmukaista kaikkia osakkaita kohtaan?
 - Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa korostetaan *yhdenvertaisuusperiaatetta*. Esimerkiksi autopaikkojen jakamisessa osakas ja sijoittajaosakas ovat samalla viivalla. Onko yhdenvertaisuusperiaatteen korostaminen perusteltua?
10. Uuden asunto-osakeyhtiölain menestystekijät ja kompastuskivet?

Kysely hallituksen jäsenille

Kyselylomakkeeseen vastaaminen

Kysymykset on jaoteltu kolmeen osaan. Ensimmäinen osa käsittelee hallituksen toimintaa yleisellä tasolla, toinen osa hallituksen velvollisuutta huolehtia toiminnantarkastuksesta ja kolmas osa talousarvion laadintaa sekä seuranta. Viimeiseen osioon sana on vapaa. Sinne voi vapaasti kirjoittaa kommentteja hallituksen toiminnasta sekä kehittämisehdotuksia. Monivalintakysymyksiin vastatessa tulee rastittaa oikea vaihtoehto ja avoimiin kysymyksiin voi vastata sanallisesti.

Väitteisiin tulee vastata asteikolla 1-5 rastittamalla oikea vaihtoehto. Numeroiden merkitykset ovat seuraavat

1. Täysin eri mieltä / En osaa sanoa
2. Jokseenkin eri mieltä
3. Keskitasoa
4. Jokseenkin samaa mieltä
5. Täysin samaa mieltä

Vastaajan tiedot

1. Sukupuoli

☐

Mies

☐

Nainen

2. Rooli

☐

Hallituksen jäsen

☐

Puheenjohtaja

☐

Muu

3. Kokemus hallituksessa

☐

Alle 1 vuosi

☐

1-5 v.

☐

5-10 v.

☐

yli 10v.

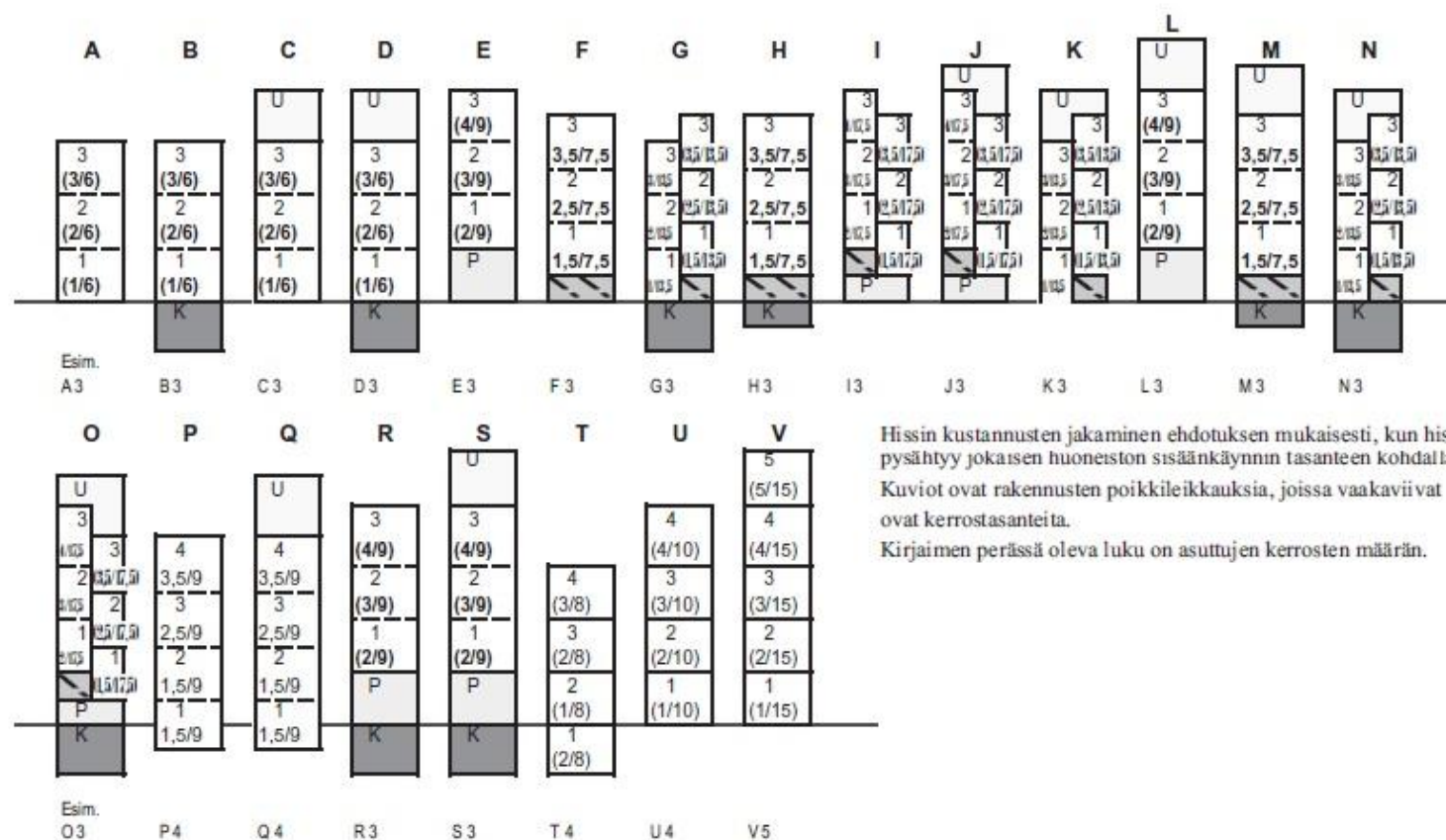
<p>4. Aktiivisuus hallituksessa tällä toimikaudella</p> <p> <input type="radio"/> Osallistuin jokaiseen kokoukseen <input type="radio"/> Poissa 1-2 kokouksesta <input type="radio"/> Poissa useammasta kokouksesta </p>					
I Osa	1	2	3	4	5
Hallituksen jäsenet ovat kiinnostuneita kiinteistöalan koulutusmahdollisuuksista.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toimintamme perustuu suunnitelmalliseen asuinkiinteistön ylläpitoon sekä kehittämiseen,	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hallituksen jäsenten roolit ovat selkeät.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiössämme on varauduttu tuleviin peruskorjauksiin ja -parannuksiin keräämällä korjausvastiketta etukäteen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hallituksella on suunnitelma asukasviestinnän hoitamiseksi.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Olen perehtynyt taloyhtiömme kiinteistövakuutukseen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
II Osa Toiminnantarkastus					
<p>Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus otetaan huomioon hallituksen osalta.</p> <p><i>AOYL 9:8 § Toiminnantarkastaja ei voi olla yhtiön hallituksen jäsen tai hänen puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuussuhteessa.</i></p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

<p>Hallituksen avustamisvelvollisuus toteutuu toiminnantarkastajaa kohtaan.</p> <p><i>AOYL 9:12 § Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on varattava toiminnantarkastajalle tilaisuus toimittaa tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä annettava sellaista selvitystä ja apua, jota toiminnantarkastaja pyytää.</i></p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p>Toiminnantarkastajan läsnäolo-oikeus huomioidaan tietyissä hallituksen kokouksissa.</p> <p><i>AOYL 9:12 § Toiminnantarkastajalla on oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa sellaisessa hallituksen kokouksessa ja yhtiökokouksessa, jossa käsitellään hänen tehtäviinsä liittyviä asioita.</i></p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<h3>III Osa a Talousarvion laadinta</h3>					
<p>Millä perusteella hoitovastike on eritelty?</p> <div style="display: flex; justify-content: flex-end; align-items: center;"> <input type="radio"/> Neliömetrien <input type="radio"/> Osakkeiden </div>					
<p>Peritäänkö käyttökorvaukset (lämminvesi sekä vesi- ja jätemaksut) erikseen (ei hoitovastikkeessa)?</p> <div style="display: flex; justify-content: flex-end; align-items: center;"> <input type="radio"/> Kyllä <input type="radio"/> Ei </div> <p>Jos vastasit kyllä, niin millä perusteella maksuperuste on merkitty talousarvioon?</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>					

III Osa b Talousarvion seuranta	1	2	3	4	5
<p>Tilikauden toteutuneet luvut ja talousarvion luvut esitetään rinnakkain toimintakertomuksessa.</p> <p><i>Asunto-osakeyhtiölaissa on korostettu talousarvion merkitystä edellyttämällä, että talousarvion toteutumista koskevat tiedot tulee ottaa huomioon toimintakertomuksessa.</i></p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p>Vesi-, jätevesi sekä lämmitysmenoja seurataan kuukausitasolla ja kulutukset ovat kohtuulliset.</p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p>Energian ja vedenkulutuksen kustannusarvion ja toteutuman välillä ei ole suuria heittoja.</p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p>Tililuetteloa päivitetään ja seurataan. Tilien sisältö on vertailukelpoista.</p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p>Hallitus seuraa taloutta säännöllisesti ja raportoi seurannasta hallituksen kokouksissa.</p> <p><i>Seurannassa arvioidaan talouden toteutumista suhteessa laadittuun talousarvioon.</i></p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p>Kahden edellisen tilivuoden aikana ei ole tapahtunut suuria kustannusten ylityksiä tai alituksia, joilla on huomattava vaikutus yhtiövastikkeen määrään.</p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p>Osakkaille annetaan oikea ja riittävä kuva yhtiön taloudellisesta asemasta.</p>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p>IV Osa Kommentteja & kehittämisehdotuksia</p> <hr/> <hr/> <hr/>					

1 (1)

Hissin jälkiasennuksen kustannusten jako



HE 24/2009 vp